



DE VERDELING VAN DE WOONSUBSIDIES NAAR INKOMEN EN STEDELIJKHEIDSGRAAD Vlaanderen en Nederland vergeleken

Marietta Haffner & Kristof Heylen



DE VERDELING VAN DE WOONSUBSIDIES NAAR INKOMEN EN STEDELIJKHEIDSGRAAD

Vlaanderen en Nederland vergeleken

Dr. Marietta Haffner & dr. Kristof Heylen

Projectleiding: Sien Winters & prof. dr. Marja Elsinga

Leuven, juli 2016





Het Steunpunt Wonen is een samenwerkingsverband van de KU Leuven, de Universiteit Hasselt, de Universiteit Antwerpen en de Afdeling OTB - Onderzoek voor de gebouwde omgeving van de TUD (Nederland).

Binnen het Steunpunt verzamelen onderzoekers van verschillende wetenschappelijke disciplines objectieve gegevens over de woningmarkt en het woonbeleid. Via gedegen wetenschappelijke analyses wensen de onderzoekers bij te dragen tot een langetermijnvisie op het Vlaamse woonbeleid.

Het Steunpunt Wonen wordt gefinancierd door de Vlaamse overheid, binnen het programma 'Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek 2012-2015'.

Gelieve naar deze publicatie te verwijzen als volgt:

Haffner M. & Heylen K. (2016), *De verdeling van de woonsubsidies naar inkomen en stedelijkheidsgraad. Vlaanderen en Nederland vergeleken*, Steunpunt Wonen, Leuven, 90 p.

Voor meer informatie over deze publicatie: M.E.A.Haffner@tudelft.nl & Kristof.Heylen@kuleuven.be

In deze publicatie wordt de mening van de auteur weergegeven en niet die van de Vlaamse overheid. De Vlaamse overheid is niet aansprakelijk voor het gebruik dat kan worden gemaakt van de opgenomen gegevens.

D/2016/4718/018 - ISBN 9789055505920

© 2016 STEUNPUNT WONEN

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotocopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

No part of this book may be reproduced in any form, by mimeograph, film or any other means, without permission in writing from the publisher.

p.a. Secretariaat Steunpunt Wonen
HIVA - Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving
Parkstraat 47 bus 5300, BE 3000 Leuven

Deze publicatie is ook beschikbaar via www.steunpuntwonen.be

Voorwoord

Met het verdelen van subsidies via de woningmarkt worden de inkomens van huishoudens herverdeeld. Deze hebben al dan niet bewust de herverdeling van inkomens tot gevolg. In die situatie kiest een overheid ervoor om de herverdeling niet alleen via de inkomens te laten verlopen om een gelijke uitgangssituatie te scheppen voor alle huishoudens (gelijkheid in kansen). Alvorens de inkomensherverdeling via de woningmarkt in beeld kan worden gebracht, is het van belang om de hoogte en de verdeling van de subsidies op de woningmarkt te schetsen. Dit is het onderwerp van deze studie. Dit rapport verheldert bij wie - in welke woningmarktsector, in welke inkomensgroep en bij welke stedelijkheidsgraad - de subsidies terecht komen. Daarmee wordt de formele incidentie van subsidies in beeld gebracht. Dit is een eerste stap op weg naar het bepalen van de effecten van subsidies op het gedrag van huishoudens als gevolg van de uiteindelijke herverdeling van inkomen.

Om het woonbeleid in Vlaanderen in een breder perspectief te plaatsen, worden de Vlaamse uitkomsten naast de Nederlandse gelegd. Op de eerste plaats komt het bredere perspectief tot stand door de redeneringen van twee 'landen' ten aanzien van de woonsubsidiëring, inclusief de woonfiscaliteit, te vergelijken. Op de tweede plaats leidt de keuze om de ruimtelijk impact van subsidies, weer te geven via de verstedelijkingsgraad tot diepere inzichten over de mogelijke impact van de subsidie. De mate waarin subsidies ongelijk verdeeld worden over verschillende groepen huishoudens in verschillende woningmarktsectoren en wonend in een verschillende stedelijke omgeving komt in beeld.

In lijn met de internationale literatuur rond subsidies op het vlak van wonen wordt een economische definitie van subsidie gehanteerd; te weten een subsidie als een verlaging van de kostprijs van de woondienst als gevolg van een directe of indirecte overheidstussenkomen. Deze definitie is gebaseerd op de zienswijze dat een woning een investeringsgoed is dat diensten, in casu woondiensten, levert. De kostprijs van de woondienst zonder rekening te houden met enige subsidie wordt derhalve als ijkpunt gesteld. Vervolgens zijn de berekeningen uitgevoerd om de feitelijke kostprijs te schatten. Een lagere feitelijke kostprijs dan de ijkpuntkostprijs levert het subsidiebedrag.

Wij bedanken collega Gust Mariën van OTB/TU Delft hartelijk voor het maken van de berekeningen voor Nederland.

Delft en Leuven, april 2016

Marietta Haffner en Kristof Heylen

Inhoud

1.	Situering van het onderzoek	1
2.	Gebruikskosten, subsidies en aanpak	3
2.1	Theoretische gebruikskosten van wonen	3
2.2	Subsidies van wonen	4
2.3	Methodologie	6
2.4	Databestanden	7
3.	Woonsubsidies in Vlaanderen en Nederland	8
3.1	De huursector: subsidies beschreven	8
3.1.1	Vlaanderen	8
3.1.2	Nederland	9
3.2	De eigendomssector	11
3.2.1	Vlaanderen	11
3.2.2	Nederland	15
3.3	Aanpak meer in detail	16
3.3.1	Vlaanderen	16
3.3.2	Nederland	17
4.	Woningmarktsectoren gekenmerkt	19
4.1	Omvang	19
4.2	Naar inkomen	20
4.3	Naar aantal kamers	21
4.4	Naar mate van stedelijkheid	22
4.5	Waardeontwikkeling van eigendomswoningen	23
5.	Gebruikskosten	27
5.1	Vlaanderen	27
5.2	Nederland	28
5.3	Feitelijke en theoretische gebruikskosten naar eigendomssector	32
6.	Subsidieverdeling over inkomensgroepen	35
6.1	Vlaanderen	36
6.1.1	Gemiddelde bedragen voor subsidie ontvangende huurders	36
6.1.2	Gemiddelde subsidies voor alle huurders	37
6.1.3	Gemiddelde bedragen voor subsidie ontvangende eigenaars	38
6.1.4	Gemiddelde subsidies voor alle eigenaars	40
6.2	Nederland	41
6.2.1	Gemiddelde bedragen voor subsidie ontvangende huurders	41
6.2.2	Gemiddelde subsidies voor alle huurders	44
6.2.3	Gemiddelde bedragen voor subsidie ontvangende eigenaars	45
6.2.4	Gemiddelde subsidies voor alle eigenaars	48
6.3	Vergelijking subsidieverdeling huur en eigendom	48
6.4	Vlaanderen en Nederland vergeleken - conclusie	50
7.	Verdeling van de woonsubsidies: naar stedelijkheid en volgens inkomen	53
7.1	Vlaanderen	53
7.1.1	Gemiddelde bedragen voor subsidie ontvangende huurders	53
7.1.2	Gemiddelde subsidies voor alle huurders	54
7.1.3	Gemiddelde bedragen voor subsidie ontvangende eigenaars	55
7.1.4	Gemiddelde subsidies voor alle eigenaars	57

7.2	Nederland	58
7.2.1	Gemiddelde bedragen voor subsidie ontvangende huurders	58
7.2.2	Gemiddelde subsidies voor alle huurders	60
7.2.3	Gemiddelde bedragen voor subsidie ontvangende eigenaars	61
7.2.4	Gemiddelde subsidies voor alle eigenaars	63
8.	Conclusie	65
8.1	Doel van het onderzoek	65
8.2	Bedenkingen	66
8.3	Samenvatting	66
	Bijlagen	71
	Bibliografie	81

1. Situering van het onderzoek

Vlaanderen kent een zekere traditie betreffende studies naar de doelmatigheid van het woonbeleid (De Decker, 2000; Meulemans et al., 1996; Deleeck et al., 1983; Demal-Durez, 1982). In de oudere studies werd reeds vastgesteld dat de woonsubsidies in hun totaliteit in sterkere mate terecht komen bij de middenklasse of de hogere inkomensgroepen, voornamelijk door toedoen van het systeem van hypotheekaftrek. Recentere onderzoeksrapporten waren gericht op de bepaling van de theoretische of wettelijke doelgroep van de diverse wooninstrumenten. De vraag ‘wie komt voor een subsidie gerelateerd aan een bepaald instrument in aanmerking?’ staat hierbij centraal (Heylen et al., 2007; Winters et al., 2007). De jongste jaren zijn wederom studies afgerond naar de feitelijke verdeling van de woonsubsidies, met een andere methodologische invalshoek - deze van de gebruikskosten - als de oudere onderzoeken (Haffner & Heylen, 2014; Heylen en Winters, 2012; Heylen, 2013a en 2013b). In onze studie vervolledigen we dit beeld door op basis van de meest recente data de Vlaamse uitkomsten te leggen naast die voor Nederland en tegelijkertijd de ruimtelijke impact naar graad van verstedelijking van de subsidies in beeld te brengen voor 2012/2013. Uitspraken over de mate waarin subsidies verdeeld zijn over groepen huishoudens, eigendomsectoren en stedelijkheidsgraad worden mogelijk. De studie betreft deels een herhaling van een onderzoek gepubliceerd in 2014, op basis van data voor 2005-2009 (Haffner & Heylen, 2014).

Wat betreft de definities van concepten en de methode van subsidieberekening sluiten we nauw aan bij de eerste samenvattende publicaties hierover op het terrein van wonen van Haffner (1999) en Haffner en Oxley (1999) en Walker en Marsh (1993) (gebaseerd op onder meer Flood & Yates, 1989; Hancock & Munro, 1992; Hills, 1991) en bouwen we voort op de methodologie van de gebruikskosten en de studies die in de vorige paragraaf zijn genoemd. Startpunt is de noodzaak om het concept subsidie te definiëren, omdat het subsidiebegrip verschillend wordt gedefinieerd en gebruikt in de literatuur. Een definitie van het begrip subsidie die uitgaat van een verlaging van de kostprijs van hetgeen wordt geconsumeerd als gevolg van direct of indirect overheid toedoen (Haffner, 1999, p. 48), sluit aan bij de economische zienswijze van een woning.

In de economische zienswijze is een woning een investeringsgoed waarmee inkomsten gegenereerd kunnen worden als gevolg van het eigen gebruik of verhuur van de woondiensten die de woning levert (zie ook Haffner & Heylen, 2008, 2011). Bij de veronderstelling van volledige vrije mededinging levert het totaal van de inkomsten contant gemaakt de huidige verkoopprijs van de woning op. Deze zienswijze betekent ook dat de prijs van de woondienst die een huurwoning levert gelijk is aan de toegerekende prijs van de woondienst die een eigendomswoning levert, bij gelijke kwaliteit. De prijs van de woondienst - meer precies de prijs van het gebruik van het geïnvesteerd kapitaal - wordt in de literatuur aangeduid met *user cost of capital*, oftewel met de term gebruikskosten. De gebruikskosten bevatten de rendementseisen van de investeerder, i.c. de eigenaar van de woning, en de kosten die gemaakt moeten worden (bijvoorbeeld de onderhoudskosten) om de woondienst te leveren aan de gebruiker/consument. De kosten omvatten ook belastingen die alle eigenaars moeten betalen (bijvoorbeeld transactiekosten of -belastingen of andere heffingen). In theorie is er dan geen verschil in de prijs van een woondienst te constateren tussen een woondienst die een huurwoning levert of de tegenhanger van de eigendomswoning bij gelijke kwaliteit en bij de veronderstelling dat alle eigenaars

op dezelfde wijze belast of behandeld worden. Deze kostprijs noemen we de theoretische gebruikskosten. Dit zijn de gebruikskosten die men zou moeten berekenen op basis van de kostenposten, inclusief overheidsingrijpen, maar zonder enige subsidie of negatieve subsidie (boete).

Om de subsidiestromen naar eigendomssectoren (ook woningmarktsector genoemd), inkomensgroepen en stedelijkheidsgraad te kunnen presenteren, worden de feitelijke of werkelijke gebruikskosten in mindering gebracht op de theoretische gebruikskosten. Met het concept feitelijke gebruikskosten kan de feitelijke prijs van het wonen tussen huishoudens in bijvoorbeeld verschillende eigendomssectoren worden vergeleken. De prijs bevat dan ook bijvoorbeeld de productiesubsidies die de eigenaar van de woning kan doorberekenen aan de gebruiker van de woondiensten. Meer algemeen wordt er nagegaan of een uitzonderingspositie bestaat voor de huur- en/of eigendomswooning ten opzichte van andere objecten (ander vastgoed) of subjecten (andere eigenaars van vastgoed) van belastingheffing.

Deze oefening voeren we uit voor Vlaanderen met het Grote Woononderzoek (GWO) 2013 in combinatie met de administratieve databestanden. Voor Nederland wordt gebruik gemaakt van het WoON 2012 databestand met de peildatum van 1 januari 2012.

De opbouw van de paper ziet er als volgt uit. In hoofdstuk 2 wordt een nadere toelichting gegeven op de theoretische achtergronden van de kernbegrippen van deze studie, te weten de concepten van subsidies en gebruikskosten, evenals de aanpak van deze studie. Hoofdstuk 3 gaat vervolgens in op de subsidies die we volgens de in hoofdstuk 2 uiteengezette aanpak in Vlaanderen en Nederland kunnen onderscheiden voor de huur- en de eigendomssector. Vervolgens staan in de hoofdstukken 4, 5 en 6 de uitkomsten centraal (huursector versus eigendomssector). Allereerst komt in hoofdstuk 4 de contextuele informatie aan bod, zoals de omvang van de eigendomssectoren in de spreiding naar stedelijkheid, evenals enkele kenmerken van de woningvoorraad en de huishoudens. In hoofdstuk 5 wordt gestart met de gebruikskosten. In hoofdstuk 6 maken we tot slot een vergelijking van alle woonsubsidies in Vlaanderen en Nederland, alvorens over te gaan op het besluit in hoofdstuk 7.

2. Gebruikskosten, subsidies en aanpak

In deze paragraaf brengen we de sleutelconcepten van deze studie voor het voetlicht. Gestart wordt in paragraaf 2.1 met het concept van de gebruikskosten. Dit concept staat toe een subsidie zodanig te definiëren in paragraaf 2.2 dat de huursector en de koopsector kunnen worden vergeleken op basis van de kostprijs van de woondienst die een woning levert. Met dit economisch kader is het mogelijk om de deelmarkten correct met elkaar te vergelijken en sluiten we wat de definities betreft nauw aan bij de eerste samenvattende publicaties hierover op het terrein van wonen van Haffner (1999), Haffner en Oxley (1999) en Walker en Marsh (1993) (allen gebaseerd op Flood en Yates, 1989; Hancock en Munro, 1992 en/of Hills, 1991). Heylen en Winters (2012; zie ook Haffner en Heylen, 2014) waaruit we voor deze studie putten en waar meer achtergrondinformatie gevonden kan worden, hebben ook aansluiting gezocht bij deze literatuur, evenals Haffner en Heylen (2008) waarin de gebruikskostenanalyse voor Vlaanderen voor het eerst is uitgevoerd met een microdatabestand. In paragraaf 2.3 volgt de methodologie, alvorens het hoofdstuk wordt afgesloten in de laatste paragraaf met een toelichting op de gebruikte databestanden.

2.1 Theoretische gebruikskosten van wonen

In de economische zienswijze op een woning wordt een woning als investeringsgoed beschouwd waarmee inkomsten gegenereerd kunnen worden als gevolg van het eigen gebruik of verhuur van de woondiensten die de woning levert (investeringsgoedlogica). Bij de veronderstelling van volledige vrije mededinging levert het totaal van de inkomsten minus de uitgaven contant gemaakt (gecorrigeerd voor het te verwachten rendement) de huidige verkoopprijs van de woning op. Deze zienswijze houdt in dat de prijs van de woondienst die een huurwoning levert - de huur - gelijk is aan de prijs van de woondienst die een eigendomswoning levert - de toegerekende huur -, bij gelijke woningkwaliteit. De prijs van de woondienst - meer precies de prijs of de kosten van het gebruik van het geïnvesteerd kapitaal - wordt in de literatuur aangeduid met *user cost of capital*, oftewel met de term gebruikskosten (Jorgensen, 1963, 1967). Het gaat om de kosten van het gebruik of de consumptie van de woondienst.

In de simpelste vorm, representeren de gebruikskosten of de prijs van de woondienst niet meer dan het totale rendement over het geïnvesteerde vermogen. Als men het rendement uitsplitst naar de onderliggende componenten, vormen de gebruikskosten een opsomming van het rendement over het geïnvesteerde eigen vermogen (opportuïteitskosten), het rendement over het geïnvesteerde vreemd vermogen (de rentekosten voor de lening) en de overige kosten die men moet maken om het rendement over het geïnvesteerde vermogen te verkrijgen (beheerkosten, waaronder afschrijvingskosten en onderhoudskosten) rekening houdend met het verwachte indirecte rendement (de waardeverandering van de woning).

Tabel 1 toont in het eerste deel de opsomming van deze variabelen die inhoud geven aan het begrip gebruikskosten in de situatie waarin de overheid geen invloed uitoefent op de hoogte van de kosten. Als er belastingen geheven worden dan wel andere heffingen betaald moeten worden, die niet gezien

worden als bevoordeling of benadeling van een eigenaar van een woning in een eigendomssector ten opzichte van een andere eigenaar in een andere eigendomssector, als gevolg van overheidsingrijpen, verhogen deze de gebruikskosten ten opzichte van de situatie zonder overheidsingrijpen. Dit is te zien in het tweede deel van tabel 1. De gebruikskosten met overheidsingrijpen zullen derhalve afwijken van de gebruikskosten zonder overheidsingrijpen. Te denken valt bijvoorbeeld aan transactiekosten en -belastingen die eigenaars moeten betalen als een woning wordt aangekocht.

Tabel 1 De componenten van de theoretische gebruikskosten

Zonder overheidsingrijpen	
	Rentekost eigen vermogen (rendement van alternatieve investering)
+	Rentekost lening
+	Beheerskosten (onderhoud, afschrijving)
+/-	Verwachte waardeverandering van woning (een stijging verlaagt de kosten)
Met overheidsingrijpen dat geldt voor alle woningeigenaars	
+	Te betalen heffingen en belastingen

Bron: Eigen samenstelling

Tabel 1 verheldert dat in beginsel bij gelijke woningkwaliteit de theoretische kostprijs die voor een woondienst wordt berekend aan de gebruiker of consument van die woondienst gelijk is in de eigendoms- en de huursector. In de huursector gaat het om de huur die wordt berekend, terwijl het in de eigendomssector gaat om de toegerekende huur. In theorie zijn deze kosten gelijk aan elkaar, gegeven een gelijke woningkwaliteit. Echter, in de praktijk kunnen er verschillen ontstaan in de kostprijs van woningen, zelfs als de woningkwaliteit in theorie gelijk is, mede omdat de woningmarkt een heterogene, niet-transparante markt betreft en ook eigenaars van woningen mogelijk geconfronteerd worden met verschillende kosten (bijvoorbeeld als gevolg van leegstand) en belastingen (bijvoorbeeld de personenbelasting versus de vennootschapsbelasting).

2.2 Subsidies van wonen

Als er sprake is van een verlaging van de theoretische kostprijs als gevolg van bijzonder beleid ten behoeve van bepaalde woningen en/of huishoudens, is er hier sprake van subsidiëring. Dan gaat om een bevoordeelde behandeling van een eigenaar van de woning in een bepaalde eigendomssector. Het begrip woonsubsidie doet zijn intrede. De term wordt veel gebruikt in de internationale huisvestingsliteratuur. Kenmerkend is de variëteit aan definities die wordt gehanteerd (Haffner & Oxley, 1999; Walker & Mash, 1993). Deze variëteit hoeft niet te verbazen, aangezien het subsidiebegrip een relatief begrip is. Een subsidie kan pas worden geconstateerd als deze wordt gedefinieerd als een afwijking ten opzichte van 'de' normale situatie. Met andere woorden, men moet eerst een zogenoemd subsidie-ijkpunt definiëren - de situatie zonder subsidie die men als 'normaal' accepteert - alvorens een subsidie kan worden geïdentificeerd.

Wat als subsidie wordt aangeduid is daarmee afhankelijk van de wijze waarop het subsidie-ijkpunt wordt gedefinieerd. Aangezien we in deze studie aansluiten bij de investeringsgoedbenadering en de daaruit voortvloeiende kostprijs van de woondienst, beschouwen we een woonsubsidie als een lagere kostprijs van de woondienst die wordt geconsumeerd als gevolg van direct of indirect overheid toedoen dan de kostprijs die geldt zonder subsidie zoals weergegeven met het ijkpunt van de theoretische gebruikskosten (Haffner, 1999, p. 48).

Deze definitie laat uitgaven van anderen dan de overheid (bijvoorbeeld in de vorm van schenkingen) over het algemeen (tenzij voorgeschreven door de overheid) buiten beschouwing. Direct overheids-toedoen vinden we in de vorm van overheidsuitgaven aan wonen die als subsidie gekenmerkt moeten worden. Men denke aan een eenmalige of meermalige bijdrage van de overheid voor een woning. Het ijkpunt kan echter ook de misgelopen inkomsten voor de overheid bevatten als gevolg van een lager tarief dan normaal en/of een vrijstelling bijvoorbeeld van het betalen van kosten of belastingen. Wat te denken van initiatieven die niet noodzakelijkerwijs de overheidsfinanciën betreffen, maar wel leiden tot subsidies voor bepaalde woningen, bijvoorbeeld kruiselingse (grond)subsidies van een koopwoning naar een huurwoning? Last, but not least, kan men ook denken aan bepaalde reguleringen, bijvoorbeeld de regulering van huren die leiden tot een lagere kostprijs dan in de situatie zonder huurregulering.

Bij de subsidies die via de belastingen lopen, hoeft de directe relatie van kostprijsverlaging (hier gebruikt als subsidiëring) als gevolg van minderontvangsten aan belastingen overigens niet noodzakelijkerwijs hand in hand te gaan. Deze situatie doet zich bijvoorbeeld voor als het gebruikskostenconcept als leidraad van belastingheffing fungeert. De rentekost over het eigen vermogen is te beschouwen als het rendement op eigen vermogen dat in de inkomstenbelasting in theorie derhalve belast zou moeten worden. Dit houdt in dat de vergelijking die is opgenomen in Tabel 1 is op te lossen voor het rendement over het eigen vermogen dat samengesteld wordt uit de som van het directe rendement uit exploitatie (gebruikskosten minus rentekosten lening en minus beheerkosten) en het indirecte rendement (verwachte waardeverandering). Als alle soorten inkomen op deze wijze worden belast, is er sprake van neutrale belastingheffing zodanig dat de belastingheffing economisch gedrag niet verstoort (Cossen, 1990: 19).

Aangetekend moet worden, dat dit ijkpunt niet altijd van toepassing is op de systematiek van de inkomstenbelasting in een land. Daarnaast speelt dat er bij deze wijze van belastingheffing operationele en conceptuele keuzen gemaakt dienen te worden; bijvoorbeeld, hoe onderscheidt men consumptieve posten van kostenposten en hoe wordt de toegerekende huur van duurzame goederen bepaald? (Hills, 1991; Goode, 1977). Derhalve wordt er veelal een pragmatische keuze gemaakt (Sommerhalder, 1996; Walker & Marsh, 1993; McDaniel & Surrey, 1985). Men hanteert dan het ijkpunt van de primaire structuur.

Als ook bij dit ijkpunt de systematiek van de inkomstenbelasting toestaat dat tegenover de belasting van inkomen een aftrek van kosten mag plaatsvinden, is de subsidie niet het bedrag aan aftrekbare kosten. De subsidie bedraagt dan het verschil tussen de 'normale' behandeling van de woning in de inkomstenbelasting (die in dit geval inhoudt het te belasten inkomen minus de aftrekbare kosten) en het saldo van deze posten in de feitelijke situatie.

Het toepassen van de primaire structuur als ijkpunt voor subsidiebepaling wordt vereenvoudigd als men aansluit bij het concept van de zogenaamde belastinguitgaven (of fiscale uitgaven). Hier gaat het om subsidies die via de belasting lopen waarvan sommige overheden jaarlijkse overzichten van maken. Voor Nederland heeft het Ministerie van Financiën in 1987 de term belastinguitgave geïntroduceerd. In 1984 werd het concept 'tax expenditure' door de OECD aangedragen (Haffner, 1999). In België definieert de Hoge Raad van Financiën een fiscale uitgave als 'een minderontvangst wegens fiscale tegemoetkomingen voortvloeiend uit een afwijking van het algemene stelsel van een gegeven belas-

ting ten voordele van zekere belastingplichtigen of van zekere economische, sociale of culturele activiteiten en die kan worden vervangen door een rechtstreekse betoelaging' (Hoge Raad van Financiën, 2002).

Omdat de berekening van de gebruikskosten uitgaat van het berekenen van rendementen van eigenaars (eigenaar-bewoners) als gevolg van kosten die men doorberekent aan de bewoner (de huurder en de bewoner-eigenaar), is er tot zover in de argumentatie ook sprake van (subsiëring van) eigenaars van woningen. Aangezien in deze studie het doel is om de verdeling van de woonsubsidies bij de woonconsument te presenteren, wordt de veronderstelling gemaakt dat subsidies die de eigenaars van woningen ontvangen, worden doorgerekend (in verband met concurrentieoverwegingen) in de prijs die zij vragen aan de gebruiker. Zodra er rekening wordt gehouden in de analyses met subsidies die niet naar de eigenaars gaan, maar naar de gebruikers van de woningen, is er technisch gesproken geen sprake van het concept *user cost of capital*, maar wel sprake van de kosten die de bewoner moet maken en de verlagingen daarvan om zijn woondienst te bekostigen (Haffner & Heylen, 2011).

2.3 Methodologie

Uit de hiervoor gepresenteerde definitie dat we een subsidie beschouwen als de verlaging van de theoretische kostprijs, leiden we af dat om subsidiestromen bijvoorbeeld naar eigendomssectoren te kunnen presenteren, de feitelijke gebruikskosten in mindering gebracht moeten worden op de theoretische gebruikskosten. Zoals aangegeven, zijn de theoretische gebruikskosten de gebruikskosten die men zou moeten berekenen op basis van alle relevante kostenposten, inclusief overheidsingrijpen, maar zonder enige kostprijsverlaging die in economische zin als subsidie wordt opgevat. Dit zijn in beginsel de gebruikskosten inclusief overheidsingrijpen (bijvoorbeeld de transactiebelasting) dat niet leidt tot subsidiëring, zoals gepresenteerd in tabel 1. De veronderstellingen die we voor de componenten van de gebruikskosten hanteren zijn opgenomen in bijlage 1.

Bij het bepalen van de subsidies in de (inkomsten)belasting(en) passen we bij de theoretische gebruikskosten, zoals in de vorige paragraaf aangegeven, de primaire structuur toe als ijkpunt: de ijkpuntbehandeling maakt derhalve deel uit van de theoretische gebruikskosten. Deze werkwijze houdt in dat de 'normale' belastingheffing of belastingheffing volgens de primaire structuur deel uitmaakt van het theoretische ijkpunt. De aftrek van de feitelijke gebruikskosten (bijvoorbeeld de feitelijke belastingheffing) van het ijkpunt leidt dan tot de bepaling van het subsidiebedrag. Subsidies zijn derhalve dan datgene dat als afwijking van een subsidie-ijkpunt wordt geconstateerd.

Om de subsidieberekeningen te kunnen maken, lichten we in het volgende hoofdstuk eerst de verschillende woonsubsidies in Vlaanderen en Nederland toe. De veronderstellingen voor de subsidieberekening zijn daarnaast opgelijst in bijlage 2.

Op deze plaats is het nog van belang om op te merken dat de uitkomsten aangeven wie welke subsidies ontvangt. Er kan derhalve inzicht worden verkregen in de verdeling van de subsidies naar eigendomssectoren, naar stedelijsheidsgraad en naar inkomensgroepen.¹ Het gaat dan om de formele invloedssfeer van de subsidies, die geen inzicht kan bieden in hogere-orde of zogenoemde gedragseffecten waardoor de subsidies mogelijk afgewenteld worden op anderen die de subsidies formeel niet ontvangen. Er worden derhalve geen uitspraken gedaan over de feitelijke, economische of finale incidentie van de subsidies (zie ook Decoster, 2013).

2.4 Databestanden

In onze studie gebruiken we voor Vlaanderen data van het Grote Woononderzoek (GWO) 2013, en van administratieve databestanden over woonsubsidies. Voor Nederland wordt gebruik gemaakt van het WoON 2012 databestand met de peildatum van 1 januari 2012.

Het Grote Woononderzoek 2013 omvat een survey bij circa 10 000 Vlaamse huishoudens over hun woonsituatie. Bij de helft van deze huishoudens werd ook een woningscreening uitgevoerd. Er werd een weegfactor gebruikt die de steekproefverdeling corrigeert op vlak van woningtype, gebiedsindeling en leeftijd. Daarnaast werden administratieve data voor 2013 gebruikt van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) (sociale huur, bijzondere sociale lening), Vlaams Woningfonds (bijzondere sociale lening) en Agentschap Wonen Vlaanderen (huursubsidie).

Het WoON (WoonOnderzoek Nederland) 2012, is het bestand dat voor Nederland werd gebruikt. In het WoON 2012 worden de inkomensdata van de belastingadministratie van 2011 gekoppeld aan de data uit het onderzoek. Voor het WoON 2012 werden 70 000 mensen ondervraagd (<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/onderzoeken-over-bouwen-wonen-en-leefomgeving/lopende-onderzoeken/woononderzoek-nederland-woon>; website bekeken op 11 november 2014). De steekproef is zodanig gewogen en opgehoogd dat de uitkomsten voor alle Nederlandse huishoudens gelden. De huishoudens die minder dan een bijstand inkomen hebben, zijn uitgeselecteerd. Voor Nederland blijken ruim 6,5 miljoen huishoudens in de analyses te kunnen worden betrokken.

¹ Voor de verdeling van de subsidies over de inkomensgroepen gebruiken we quintielen van equivalent inkomen van alle huishoudens. Daarmee zijn de inkomens gecorrigeerd voor de huishoudenssamenstelling. We gebruiken de aangepaste OECD-schaal voor zover mogelijk. In Nederland kunnen we de weegfactoren volgens de leeftijd van de kinderen niet exact toepassen. De grenzen van de equivalente inkomensquintielen zijn te vinden in bijlage 3.

3. Woonsubsidies in Vlaanderen en Nederland

In dit hoofdstuk worden de diverse subsidies van Vlaanderen en Nederland in de huursector (paragraaf 3.1) en de eigendomssector (paragraaf 3.2) voorgesteld. We onderscheiden de overheidsuitgaven van de regulering en de belastingsubsidies. In paragraaf 3.3 is tot slot van dit hoofdstuk beschreven hoe de subsidieberekeningen zijn geoperationaliseerd.

3.1 De huursector: subsidies beschreven

3.1.1 Vlaanderen

De Vlaamse Wooncode bepaalt dat de Vlaamse regering tegemoetkomingen in het leven kan roepen voor behoeftige gezinnen en alleenstaanden om hen in staat te stellen een woning te huren, kopen, bouwen of renoveren. De Vlaamse regering kan voor elk type tegemoetkoming andere voorwaarden vooropstellen. De enige ‘tegemoetkoming’ voor huurders is de huursubsidie. Daarnaast bestaat er een omvangrijker systeem van sociale huisvesting, waarbij de subsidies voor de huurders voortkomen uit de huurregulering. De huurprijs wordt voor sociale huurders immers onder de marktprijs gehouden, op basis van een huurberekeningsstelsel dat rekening houdt met het inkomen en de gezinslast. De sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM’s) ontvangen hiervoor middelen van de Vlaamse overheid. De SHM’s worden via de VMSW gesubsidieerd door middel van leningen met een terugbetalingsperiode van 33 jaar tegen een rente van -1% voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen.² In onze studie noemen we alle overheidsinitiatieven die zorgen voor een daling van de kost van de productie of consumptie van wonen, op een impliciete of expliciete manier een ‘subsidie’. We hantieren dus niet verder het onderscheid tussen ‘tegemoetkomingen’ en ‘subsidies’ volgens de Vlaamse Wooncode.

De *sociale huisvesting* in Vlaanderen is enkel toegankelijk voor gezinnen met een inkomen onder een bepaalde grens. In 2013 (jaar van onze analyse) bedraagt deze grens 20 233 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste. Voor eenoudergezinnen en koppels ligt de grens op 30 350 euro, plus 1 696 euro per persoon ten laste. Daarnaast stelt de eigendomsvoorwaarde dat op het ogenblik van de inschrijving of de toewijzing de aanvrager of één van de gezinsleden geen woning of geen perceel bestemd voor woningbouw in binnen- of buitenland in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik mag hebben. De sociale huur houdt een impliciete subsidie in en ligt aanzienlijk lager dan de markthuur. Bij de berekening van de sociale huur wordt er zowel rekening gehouden met het inkomen als met de kwaliteit van de woning. Hoe hoger het inkomen, hoe hoger de huur. Vanaf 2012 vormt het vertrekpunt van de huurprijs 1/55 van het (laatste gekende, geïndexeerde) netto belastbaar inkomen. Tussen 2008 en 2012 zijn er overgangsformules in werking, die eveneens inkomensgerelateerd zijn. Er is een gezinskorting waardoor een huurder in 2013 per persoon ten laste 17 euro per maand minder

² Ook lokale besturen en private initiatiefnemers kunnen subsidies krijgen voor de realisatie van sociale woonprojecten. Deze laten we hier verder buiten beschouwing.

dient te betalen. Verder is er de patrimoniumkorting, die wordt toegekend afhankelijk van de markthuurwaarde van de woning. Ze is hoger naarmate de geschatte markthuur van de woning lager is. De huur kan nooit meer bedragen dan de markthuur of 1/55ste van het inkomen en is ook naar onder toe begrensd. Op basis van de marktwaarde betaalt een gezin met een heel laag inkomen in 2013 nooit minder dan 114 euro per maand voor de goedkopere en 227 euro voor de duurdere sociale woningen (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2013; VMSW, 2013).

De *huursubsidie of tegemoetkoming in de huurprijs* wordt toegekend aan verschillende specifiek omschreven doelgroepen. Eén groep betreft personen die verhuizen van een ongeschikt- en/of onbewoonbaar verklaarde woning of van een te kleine woning naar een woning die voldoet aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode en voldoende ruim is. Ook wordt de huursubsidie toegekend aan bejaarden en gehandicapten die verhuizen van een onaangepaste naar een aangepaste woning. Verder komen ook de huurders bij een sociaal verhuurkantoor in aanmerking. De tegemoetkoming in de huurprijs bestaat uit twee delen: een periodieke huursubsidie en een eenmalige installatiepremie. De nieuwe woning kent een maximale huurprijs. Voor 2013 is dit 560 euro, met een verhoging per persoon ten laste. Het gezamenlijke belastbaar inkomen mag in 2013 niet hoger zijn dan 16 720 euro, verhoogd met 1 500 euro per persoon ten laste. De eigendomsvoorwaarde stelt dat de huurder of de inwonende gezinsleden op de aanvraagdatum en tijdens de 3 jaar die daaraan voorafgaan, geen woning in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik mogen hebben gehad. De subsidie anno 2013 is gerelateerd aan de hoogte van het inkomen (a.d.h.v. drie inkomenscategorieën), loopt maximum 9 jaar en neemt af doorheen de tijd. Ze daalde drie keer na een periode van 2 jaar, waarna ze de laatste 3 jaar constant blijft. De eerste 2 jaar bedraagt de subsidie 115 euro, 172,5 euro of 230 euro, afhankelijk van de inkomenscategorie. In het 5de en 6de jaar zijn de bedragen teruggevallen tot 69 euro, 103,5 euro of 138 euro. Bejaarde en gehandicapte personen kunnen evenwel levenslang de subsidie ontvangen. Naast de periodieke huursubsidie ontvangt de begunstigde zoals vermeld nog een eenmalige installatiepremie, die gelijk is aan drie keer het bedrag van de maandelijkse huursubsidie tijdens de eerste 2 jaar. In 2014 is het huursubsidiestelsel gewijzigd. De maandelijkse subsidie wordt sindsdien voor nieuwe begunstigten berekend als 1/3de van de huurprijs, met een maximum van 120 euro in 2014, verhoogd met 20 euro per persoon ten laste (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2013, 2015). Het nieuwe stelsel, dat ingevoerd werd op 1 mei 2014, komt in deze studie evenwel niet aan bod. Onze analyses hebben enkel betrekking op het stelsel dat liep tussen 2007 en mei 2014. In het stelsel dat daarvoor bestond, en liep van 1992 tot 2007, werd de subsidie nog op een andere manier bepaald, met een maximale duurtijd van 15 jaar.

3.1.2 Nederland

In Nederland zijn er drie typen subsidies die volgens de hier gehanteerde economische zienswijze de huur verlagen voor de gebruiker: huurtoeslag (een overheidsuitgave), de huurregulering en de huurverlaging door verhuurders (Haffner et al., 2009; Haffner en Boumeester, 2010).

Bij de *huurtoeslag* is het helder wie deze subsidie (directe overheidssubsidie) verkrijgt, aangezien de maandelijkse bijdrage die afhangt van huur, huishoudinkomen, huishoudsamenstelling en leeftijd aan de huurder wordt uitbetaald. De systematiek die op basis van de huur, huishoudsamenstelling en leeftijd ontstaat, levert eerst een normhuur op die niet wordt gesubsidieerd. Vervolgens komt er stuk van de huur die volledig wordt gesubsidieerd, alvorens zogenoemde kwaliteitskortingsgrenzen gaan gelden. Boven bepaalde huurniveaus wordt slechts een deel van de huur gesubsidieerd; dit om mogelijke

overconsumptie die toe te schrijven is aan de subsidie in plaats van aan de huishoudpreferentie te voorkomen.

Boven de zogenaamde liberalisatiegrens, een huur van 664,66 euro per maand vanaf 1 januari 2012, kan er geen huurtoeslag worden verkregen (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2014). Dit geldt alleen voor contracten die bij bestaande woningen sinds 1989 en bij nieuwe woningen sinds 1994 zijn afgesloten, aangezien voor de bepaling gereguleerd-gedereguleerd de aanvangshuur van het contract relevant is in en niet het feitelijke huurniveau (Haffner et al., 2014a).

De liberalisatiegrens is het huurniveau dat de huurwoning met de gereguleerde huur scheidt van de huurwoning met de gedereguleerde of geliberaliseerde huur, ongeacht wie de eigenaar is van de huurwoning (een sociale of private verhuurder). In het geliberaliseerde deel van de huurmarkt is de huurvaststelling aan het begin van een permanent huurcontract en huurverhoging gedurende de looptijd van het contract vrij en daarmee overgelaten aan de onderhandelings talenten van huurder en verhuurder. Er is alleen geregeld dat de huurverhoging eens per jaar kan plaatsvinden. In het gereguleerde segment zijn zowel de aanvangshuren (nieuw contract met een onbeperkte looptijd) gereguleerd op basis van de kwaliteit van de woning, zoals uitgewerkt in het zogenoemde woningwaardingsstelsel, als ook de jaarlijkse huurverhoging waarvoor een politieke beslissing aan te pas moet komen. Het verschil tussen de door ons geschatte markthuur en de maximaal mogelijke huur op basis van de kwaliteitspunten voor een woning met een gereguleerde huur wordt beschouwd als *reguleringssubsidie* voor de huurder.

Tot slot is er een additionele subsidie mogelijk die, evenals de reguleringssubsidie, uit het vermogen van de verhuurder gefinancierd wordt. Deze subsidie die we aanduiden met *vermogenssubsidie* komt formeel gezien tot stand als de verhuurder niet de maximale huurprijs voor een woning met een gereguleerde huur int die volgens het woningwaardingsstelsel is toegelaten; bij een geliberaliseerde huur ontstaat deze als de verhuurder niet de door ons geschatte markthuur berekent. Bij de veronderstelling dat de maximale huurprijs volgens het woningwaardingsstelsel gelijk is aan de markthuur van de woning dan wel de markthuur inderdaad gedragen wordt door de markt (veronderstellingen die niet hoeven op te gaan), zouden deze kortingen als schenking van de verhuurder beschouwd kunnen worden die betaald worden uit het eigen vermogen.

Bij de laatste twee economische subsidies is het van te voren onduidelijk bij welke huurders ze terecht komen aangezien het niet gaat om een voor een buitenstaander expliciete en doelgerichte subsidie. We hebben deze subsidies als korting op de kostprijs geïdentificeerd, maar er zijn geen duidelijke regels (in tegenstelling tot de regels voor de huurtoeslag) wie ervoor in aanmerking komt. Er wordt immers niet bewust een afweging gemaakt tussen de markthuur - die onbekend is - en de gesubsidieerde huur. De markthuur mag onbekend verondersteld worden in Nederland, aangezien het merendeel van de huurwoningen (90% per 1 januari 2012, als de selecties naar zelfstandige wooneenheden en minimaal bijstandsinkomen zijn toegepast) een gereguleerde huur heeft.

Per saldo kan men verwachten dat derhalve bijna elke huurder te maken krijgt met subsidie als gevolg van huurregulering. Daarnaast zullen huurders die een woning huren met een lagere dan de toegestane huur volgens het woningwaardingsstelsel ook een subsidie krijgen, een vermogenssubsidie van de verhuurder volgens de hier gehanteerde redeneerlijn. Aangezien het geliberaliseerde deel van de huurmarkt naar verhouding klein is, is de verwachting dat het gereguleerde segment een drukkend

effect kan hebben op het niveau van de geliberaliseerde huren voor zover de vraaghuren onder de markthuur liggen.

Omdat de huurregulering en de vermogenssubsidie beide gefinancierd moeten worden uit het vermogen van de verhuurder, als de vraaghuurprijs lager is dan de markthuur, is er een aantal argumenten aan te dragen hoe het mogelijk is dat verhuurders zich daartoe laten verleiden. Deze subsidies zijn mogelijk als gevolg van een aantal instrumenten, die we in het vervolg van deze paragraaf bespreken, die al dan niet door de overheid werden of worden toegepast dan wel zijn geïntroduceerd, is er hier sprake van een gemengde subsidie voor de huurder die via de verhuurder loopt.

De korting die de verhuurder toestaat in vergelijking met de maximaal veronderstelde mogelijke huur op basis van het woningwaarderingsstelsel wordt in de sociale huursector gezien als onder meer een besteding van objectsubsidies die in het verleden jaarlijks zijn verkregen als bijdrage in de exploitatie en die tevens door institutionele beleggers zijn geïnd onder dezelfde voorwaarden als door de sociale verhuurders. Deze subsidies waren in de vorm van exploitatiesubsidies gegoten en werden uitgekeerd tot 50 jaar na de bouw van een huurwoning. Halverwege de jaren negentig zijn deze subsidies afschaft en zijn alle toekomstige subsidieverplichtingen in een keer uitgekeerd aan de sociale verhuurders. Eenzelfde operatie, die ook de naam bruterij droeg, volgde voor de private verhuurders. Deze uitgekeerde subsidies laten toe dat verhuurders niet altijd de kostprijs van de huurwoning hoeven te verdienen.

Naast deze objectsubsidies zijn er ook grondsubsidies die gemeenten doen toekomen voor de bouw van nieuwe sociale huurwoningen. Grondsubsidies zijn vaak kruiselingse subsidies die moeten worden opgebracht door andere type woningen binnen hetzelfde project. De huurprijs voor sociale huurwoningen kan op deze wijze worden verlaagd, terwijl de kosten voor de andere woningen hoger worden dan in de situatie zonder de kruiselingse subsidies.

Last, but not least is er de garantie van het Waarborgfonds Sociale Huurwoningen (WSW), een sector-instituut dat leningen borgt naar de financier toe en waarvoor de overheid achtervang is. Deze borging levert een verlaging van de rentevoet op in vergelijking met de marktrente voor een lening die wordt verkregen op de kapitaalmarkt. Het gaat om leningen die sociale verhuurders inzetten voor huurwoningen met een gereguleerde huur. De veronderstelling is dat de korting die het gevolg is van de lagere rentevoet dan de marktrente wordt doorberekend in de huur.

3.2 De eigendomssector

3.2.1 Vlaanderen

In Vlaanderen geldt een aantal *fiscale maatregelen* - op zowel federaal als Vlaams niveau - die tussenkomen in de financiering van wonen en als een subsidie kunnen beschouwd worden volgens de gebruikskostenlogica. Zoals vermeld, wordt niet elke fiscale minderontvangst echter als een subsidie beschouwd door de overheid. Als de minderontvangst deel uitmaakt van het algemene stelsel - de algemene belastinglogica - wordt deze niet als een subsidie beschouwd. In de federale en Vlaamse begrotingen wordt aangegeven of een fiscale minderontvangst als een fiscale uitgave (en dus subsidie) wordt beschouwd. De fiscale subsidies die we in deze studie analyseren zijn de btw-verlaging voor renovatiewerken, de vermindering van de onroerende voorheffing voor bescheiden woningen en

gezinslast, de vermindering van registratierechten voor bescheiden woningen en de aftrek bij hypotheekleningen (sinds 2005 de 'woonbonus'). Ook de meeneembaarheid van registratierechten - in voege sinds 2002 - wordt als een fiscale uitgave beschouwd, maar konden we omwille van databeperkingen niet analyseren.

Wat de *hypotheekaf trek* betreft bestaan er momenteel twee systemen. Wanneer de lening voor de financiering van de eigen woning aangegaan is vóór 2005 geldt het *oude stelsel van hypotheekaf trek*. Het fiscale voordeel dat men via dit stelsel kan bekomen bestaat uit meerdere delen, is afhankelijk van bepaalde voorwaarden en begrensd naar boven toe met enkele plafonds. De twee hoofdcomponenten van het oude systeem zijn de verhoogde belastingvermindering voor het bouwsparen (kortweg 'bouwsparen') en de bijkomende interestaf trek. Daarnaast beschouwen we ook de verrekening van de onroerende voorheffing (15% van het kadastraal inkomen) als een subsidie. Dit betreft evenwel een klein bedrag.

De bijkomende interestaf trek geldt voor het deel van de betaalde interest die hoger is dan het geïndexeerd kadastraal inkomen. Voor het deel van de betaalde interest tot de grenswaarde van het KI geldt immers de gewone interestaf trek. Deze laatste wordt echter niet als een fiscale uitgave beschouwd in de primaire structuur van de inkomensbelasting (federale begroting). Het wordt dus - in lijn met de investeringsgoedlogica - beschouwd als een kost die aftrekbaar is van de opbrengst (het KI) van de investering. De bijkomende interestaf trek wordt wel als een subsidie beschouwd omdat deze geldt voor het bedrag bovenop de toegerekende opbrengst (het KI). Om ervoor in aanmerking te komen dient de lening afgesloten te zijn sinds 1 mei 1986, minimaal over 10 jaar te lopen en daarenboven betrekking te hebben op de bouw of de aankoop van een nieuwe enige woning (die onder het stelsel van de btw valt). De aftrek - aan marginaal tarief - loopt over 12 jaar, is degressief en geldt enkel voor enige woningen. In principe maakt het niet uit of de enige woning verhuurd of bewoond wordt door de eigenaar.

De verhoogde belastingvermindering van het bouwsparen wordt eveneens als een fiscale uitgave beschouwd in de federale begroting. Dit is niet in lijn met de investeringsgoedlogica, aangezien kapitaalaflossingen geen kosten zijn. Om beroep te kunnen doen op de vermindering voor bouwsparen, moet de lening eveneens gewaarborgd zijn door een hypotheek en een minimumduur hebben van 10 jaar. Het voordeel van het bouwsparen is een belastingvermindering aan marginaal tarief. Sinds 1993 geldt de maatregel voor leningen afgesloten voor enige woningen. Vóór 1993 moest de lening betrekking hebben op de enige eigen woning. Algemeen gesteld, is het voordeel bij bouwsparen positief gerelateerd aan de hoogte van de ontleende som en aan de marginale aanslagvoet. Het voordeel wordt berekend op basis van de marginale aanslagvoet, wat betekent dat hogere inkomens - die in een hogere belastingschaal vallen - een relatief groter voordeel kennen. Er gelden bovendien twee begrenzingen: het voordeel mag niet meer bedragen dan een som van 15% op de eerste 1 770 euro (aanslagjaar 2013) van het beroepsinkomen en 6% van het gedeelte dat de 1 770 euro overschrijdt. Daarnaast kan de vermindering voor aanslagjaar 2013 niet hoger liggen dan 2 260 euro per ontlener. Tot slot geldt er nog een leningsgrens op het niveau van de woning. Deze bepaalt dat de aflossingen enkel voor aftrek in aanmerking komen in zoverre zij betrekking hebben op een eerste schijf van het leningsbedrag (Goeyvaerts & Vastmans, 2014).

Wanneer de lening aangegaan is sinds 2005, is de *Woonbonus* van kracht. Deze werd ingevoerd in 2005 ter vervanging van het tot dan geldende stelsel van hypotheekaf trek. In tegenstelling tot het oude stelsel, is de Woonbonus een forfaitaire aftrek die niet gerelateerd is aan de hoogte van de ontleende

som. Wel dient de woning waarvoor de hypothecaire lening is aangegaan de 'enige eigen' woning te zijn. In 2005 bedroeg de aftrek 1 500 euro per ontlenaar, verhoogd met 500 euro tijdens de eerste 10 jaar van de lening. De aftrek is verder niet beperkt in de tijd. De woonbonus wordt jaarlijks geïndexeerd. Voor inkomstenjaar 2013 kan men de eerste 10 jaar van de lening per ontlenaar 2 930 euro aftrekken tegen de marginale aanslagvoet. Na 10 jaar daalt dit bedrag met 730 euro. Vanaf aanslagjaar 2016 zal de woonbonus niet meer aan de marginale aanslagvoet zal berekend worden, maar aan een vast tarief van 40%. Hierdoor zullen de gezinnen uit de hogere belastingschalen geen hogere aftrek meer kennen voor eenzelfde lening. De fiscale aftrek wordt op die manier vervangen door een belastingvermindering. Vanaf aanslagjaar 2016 wordt het bedrag van de woonbonus ook niet meer geïndexeerd.

De *niet-belasting van het (geïndexeerd) kadastraal inkomen* dienen we niet als een subsidie voor eigenaar-bewoners te beschouwen vanuit het oogpunt van het ijkpunt van de primaire structuur. Wanneer in België een woning wordt verhuurd, wordt deze belast op het geïndexeerde kadastraal inkomen verhoogd met 40%. Dit is echter niet het geval voor de eigen woning, waarvoor sinds 2005 het kadastraal inkomen vrijgesteld is van inkomstenbelasting.

De *btw-verlaging voor renovatie* omvat een definitieve en een tijdelijke maatregel. Er bestaat sinds 1986 een definitief verlaagd btw-tarief van 6% (in plaats van 21%) voor renovatie van woningen van minstens 15 jaar oud. Sinds 2000 geldt dit tarief ook voor woningen van minstens 5 jaar oud. Deze tijdelijke maatregel wordt echter steeds weer verlengd. Om van de verlaagde tarieven te kunnen genieten, dienen de werken uitgevoerd en gefactureerd te worden door een geregistreerde aannemer.

De *onroerende voorheffing* is een gewestelijke belasting op onroerende goederen. Een deel van de onroerende voorheffing wordt geïnd door het Vlaamse Gewest en wordt berekend als 2,5% van het geïndexeerd kadastraal inkomen. Op deze basisheffing worden opcentiemen geheven door de gemeente en de provincie. Deze opcentiemen verschillen tussen de gemeenten en provincies en worden jaarlijks vastgelegd. Honderd opcentiemen betekenen een bijkomende belasting van 1 euro op elke euro van de basisheffing. Voor eigenaars van een bescheiden woning geldt een vermindering van de onroerende voorheffing van 25%. Om hierop recht te hebben mag het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van alle goederen die men in het Vlaamse Gewest bezit niet meer bedragen dan 745 euro. Daarnaast bestaat er een forfaitaire vermindering van de onroerende voorheffing indien men twee of meer kinderen ten laste heeft.

Wat de *registratierechten* betreft, bestaat er sinds januari 2002 een verlaagd tarief van 5% (in plaats van 10%) voor de aankoop van een bescheiden woning (geïndexeerd KI onder 745 euro), ook genoemd 'klein beschrijf'. In de periode daarvoor bedroeg het verlaagde tarief 6,5%, terwijl het normale tarief 12,5% bedroeg. Sinds 2002 is de meeneembaarheid van registratierechten in voege die ook beschouwd wordt als een fiscale uitgave.

De Vlaamse overheid subsidieert eigenaars ook via niet-fiscale maatregelen, meer bepaald (bijzondere) sociale leningen, sociale koopwoningen/kavels en renovatiepremies. Ze verleent subsidies aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaamse Woningfonds opdat deze goedkope (sociale) leningen kunnen toestaan aan privaten. Zo kan de *Vlaamse woonlening* van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) aangevraagd worden voor de aankoop van een sociale woning, de aankoop en renovatie van een bestaande woning (minstens 30 jaar oud) en de bouw of renovatie van de eigen woning. Er zijn toekenningsvoorwaarden op vlak van inkomen, eigendom en solvabiliteit

van de aanvrager. Het netto belastbaar inkomen mag voor 2013 (jaar van de analyse) niet hoger liggen dan 33 660 euro voor een alleenstaande en 50 500 euro voor een gezin van minimaal twee personen. Dit maximum wordt verhoogd met 3 370 euro per persoon ten laste. Bij een bijzondere sociale lening wordt een (voordelige) sociale rentevoet toegekend aan de begunstigden. Deze wordt berekend op basis van een referentierentevoet (die de marktevolutie volgt) en een correctie in functie van het gezinsinkomen. De subsidie komt voort uit het verschil tussen deze sociale rentevoet en de markt-rentevoet (VMSW, 2015). Ook het *Vlaams Woningfonds* kent in 2013 *bijzondere sociale leningen* toe, maar enkel aan gezinnen met minstens één kind. De inkomensgrens ligt in 2013 even hoog als bij de sociale lening van de VMSW (Vlaams Woningfonds, 2013). Vanaf januari 2014 zijn de toekenningsvoorwaarden, de solvabiliteitsberekening en de rentevoetberekening van de sociale leningen van VMSW en Vlaams Woningfonds op elkaar afgestemd. De kindvoorwaarde is daardoor weggefallen bij het Vlaams Woningfonds.

De Vlaamse overheid subsidieert jaarlijks de bouw van circa 500 *sociale koopwoningen*. Dit zijn woningen die door sociale koopmaatschappijen worden gebouwd en onder de marktprijs worden verkocht aan een doelgroep die aan bepaalde eisen voldoet op vlak van inkomen en bezit. Deze voorwaarden komen sterk overeen met deze voor een sociale lening bij de VMSW. Ongeveer 90% van de kopers van een sociale koopwoning sluit dan ook een sociale lening af (Heylen, 2013). De subsidiëring van de bouw van deze woningen loopt volgens verschillende subsidiekanalen (verwervingssubsidie, infrastructuursubsidie, SBE,³ verlaagd btw-tarief en verlaagd tarief van registratierechten (tot 2011)). Het Vlaamse regeerakkoord stelt dat er in de toekomst zal blijven ingezet worden op het systeem van sociale koopwoningen, maar dat de projectsubsidies (SV en SBE) zullen stopgezet worden. Dit is ondertussen uitgevoerd. Het is wel de bedoeling om bij gemengde projecten (combinatie van huur- en koopwoningen) nog wel een infrastructuursubsidie (SSI) te geven.

In 2007 voerde de Vlaamse overheid de *renovatiepremie* in, gericht op eigenaars die hun eigen woning willen renoveren. De premie kan aangevraagd worden door de bewoner of verhuurder van een woning in geval er een overeenkomst is met een sociaal verhuurkantoor. Wat de bewoner betreft mag in 2013 het (gezamenlijk) belastbaar inkomen niet hoger zijn dan 40 220 euro in geval van alleenstaanden en 57 460 euro voor gehuwden of wettelijk of feitelijk samenwonenden. Er is een vermeerdering van 3 220 euro per extra persoon ten laste. Verder moet de totale kostprijs minstens 10 000 euro bedragen, exclusief btw. Sinds de hervorming van 2009 bedraagt het premiebedrag 30% van de goedgekeurde facturen in geval het belastbare inkomen lager is dan 28 730 euro of indien er verhuurd wordt via een sociaal verhuurkantoor. De subsidiëring bedraagt 20% van de kosten als het inkomen boven deze grens valt. Vóór de hervorming van 2009 bedroeg het subsidiepercentage 30% voor alle gezinnen die in aanmerking kwamen. De hervorming zorgde er dus voor dat lagere inkomens een relatief hogere premie krijgen. Verder kent de premie een plafond van 10 000 euro. Vóór de hervorming van 2009 kon de premie aangevraagd worden voor allerhande - ook eerder luxueuze - werken. Sindsdien komen enkel nog werken in aanmerking die gericht zijn op de basiskwaliteit van de woning. Vanaf 1 december 2015 is er een nieuw systeem van renovatiepremie. De Vlaamse renovatiepremie kent voortaan 4 in plaats van zes categorieën. Per categorie kan een premie bekomen worden van maximum 2 500 euro. De nieuwe premie dient ook in twee i.p.v. één keer aangevraagd te worden. Tussen de twee aanvragen moet er minimum één en maximaal twee jaar liggen. In een overgangsfase tot 1 februari 2016 kan men onder bepaalde condities (vb. datum van factuur) de premie aanvragen onder de oude regeling (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2015).

³ Subsidie voor bouw in de eigendomssector.

Tot slot zijn er nog woonpremies in Vlaanderen die zowel door eigenaars, huurders als verhuurders (in geval van verhuring bij sociaal verhuurkantoor) kunnen aangevraagd worden. De *verbeteringspremie* kan toegekend worden voor verbeteringswerken, om overbewoning te verhelpen of om het dak of de zoldervloer te isoleren. Verder dient de woning minstens 20 jaar oud te zijn. Deze voorwaarde vervalt evenwel als de premie wordt aangevraagd om overbewoning aan te pakken. Een *aanpassingspremie* is gericht op ouderen die geconfronteerd worden met fysieke ongemakken en de woning daaraan willen aanpassen. De premie kan aangevraagd worden door de bewoner of verhuurder van een woning (met sociaal verhuurkantoor), waarbij één van de gezinsleden minstens 65 jaar oud is. Tot 1 januari 2013 gold dat het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van de woning niet hoger mocht liggen dan 1 200 euro. Voor zowel de verbeterings- als de aanpassingspremie mag het gezamenlijk belastbaar jaarinkomen van de bewoner anno 2013 niet meer bedragen dan 28 730 euro, plus 1 500 euro per persoon ten laste (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2015).

3.2.2 Nederland

In Nederland bestaan er geen subsidies meer die een directe bijdrage van de overheid zijn voor de eigenaar-bewoner (Haffner, 1999; Oxley & Haffner, 2010). Derhalve lopen verreweg de meeste subsidies, ook qua aantallen eigenaars, via de nationale inkomstenbelasting. Als eigenaars een hypothecaire lening nemen met een *Nationale Hypotheek Garantie (NHG)* die via het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) verstrekt wordt, is een verlaging van de rentevoet mogelijk. Aan de financier wordt immers de terugbetaling van de lening gegarandeerd, met overheid (rijk en gemeenten) als achtervang voor het WEW (www.nhg.nl), als de eigenaar-bewoner in gebreke blijft. De financier loopt derhalve minder risico waardoor deze een lagere rentevoet dan de marktrente kan doorberekenen aan de eigenaar-bewoner.

De *primaire structuur* in de Nederlandse inkomstenbelasting gaat in beginsel uit van het belasten van inkomen en het aftrekken van de kosten die gemaakt moeten worden om dat inkomen te verkrijgen, hiervoor aangeduid met investeringslogica (Haffner, 2002; Haffner, 2006; Haffner et al., 2014b; Ministerie van Financiën, 2010a; Oxley & Haffner, 2010). Door de jaren heen is het inkomen dat voortvloeit uit de eigen woning op een gegeven moment niet meer individueel per woning bepaald, maar toegerekend (*imputed rent*) en zijn de meeste kosten ook toegerekend als percentage van de waarde van de woning. Eerst werd dit toegerekend inkomen met het begrip huurwaardeforfait aangeduid, later werd het eigenwoningforfait genoemd. In 2011 ging het om 0,55% van de getaxeerde waarde van de woning voor woningen met een waarde van 75 000 tot 1,01 miljoen euro. Voor het meerdere boven deze waarde gold een forfait van 0,8%. Bij de kosten wordt niet met alle kostenposten forfaitair rekening gehouden; niet met de rentekosten, de hypotheekafsluitkosten en de erfpachtkosten. Deze mogen feitelijk worden afgetrokken van het eigenwoningforfait. Per saldo, resteert meestal een aftrekpost voor eigenaar-bewoners met hypotheek tegen het marginale tarief dat maximaal 52% bedraagt.

Als het bedrag aan hypothecaire rente dat in enig jaar ten laste mag worden gebracht van het belastbaar inkomen lager wordt dan het bedrag aan toegerekend inkomen uit de eigen woning, worden beide bedragen gelijk gesteld aan elkaar. Dit impliceert dat men steeds minder belasting gaat betalen over het toegerekend inkomen totdat dit bedrag nul wordt, als de hypotheek volledig is afgelost. Deze aftrek is met het aannemen van de initiatiefwet Hillen in het Parlement per 2005 staand beleid geworden (Haffner, 2006). Dit niet betalen van inkomstenbelasting over het inkomen uit de eigen woning

wordt door de Nederlandse overheid als afwijking van de primaire structuur van de inkomstenbelasting beschouwd, derhalve als subsidie via de inkomstenbelasting. Deze belastinguitgave wordt aangeduid met de titel 'aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld' (Ministerie van Financiën, 2010b, 2012).

De tweede belastinguitgave die de Nederlandse overheid onderscheidt duiden we aan met *vrijstelling belasting Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW)*. De typen hypotheek waarmee gedurende de looptijd niet wordt afgelost, maar wel op de een of andere manier wordt gespaard in een spaar- of beleggingsrekening, profiteren van deze subsidie. Het spaartegoed blijft belastingvrij als voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden, zoals een looptijd van 15 tot en met 19 jaar respectievelijk 20 jaar of langer en gespaard bedrag van 34 300 euro respectievelijk 151 000 euro (Ministerie van Financiën, 2012).

3.3 Aanpak meer in detail

In deze paragraaf maken we de vertaalslag van de subsidievormen die in de voorgaande paragrafen zijn beschreven naar de berekeningsaanpak. De detailveronderstellingen voor de diverse variabelen zijn te vinden in de bijlagen. Evenals in de rest van het hoofdstuk starten we met Vlaanderen en eindigen we met Nederland.

3.3.1 Vlaanderen

In tabel 2 wordt voor Vlaanderen verduidelijkt hoe de stap van theoretische naar feitelijke/werkelijke gebruikskosten wordt gemaakt, met de primaire structuur als subsidie-ijkpunt voor de fiscale uitgaven. De feitelijke kosten zijn de kosten die de bewoner moet maken om de woondienst te kunnen gebruiken, na verrekening van de subsidies.

In de huursector zijn de subsidies vrij eenvoudig te bepalen. De huursubsidie betreft een maandelijks bedrag dat wordt toegekend aan de begunstigten, terwijl de subsidie in de sociale huur het verschil is tussen de werkelijk betaalde huur en de geschatte marktwaarde van de woning.

Wat de eigenaars betreft, is het subsidie-ijkpunt (dat betrekking heeft op de fiscaliteit) niet van belang voor de niet-fiscale subsidies. De renovatiepremies en voordelen uit bijzondere sociale leningen en koopwoningen worden in mindering gebracht op de theoretische gebruikskost om tot de werkelijke gebruikskost te komen. Het voordeel van de sociale lening hebben we berekend als het verschil tussen de werkelijke en theoretische annuïteiten, berekend op basis van respectievelijk de werkelijke - sociaal gecorrigeerde - en marktrentevoet. Het voordeel van de sociale koopwoning is berekend als het (alternatief) rendement op de overheidsinvestering die gelijk is aan het verschil tussen de werkelijke verkoopprijs en de marktprijs (meer detail, zie Heylen, 2013a).

Tabel 2 De opbouw van de 'werkelijke gebruikskost'* voor huurders en eigenaars, Vlaanderen

Huurder	Eigenaar (Subsidie-ijkpunt = primaire structuur in inkomstenbelasting)
Theoretische gebruikskosten (markthuur)	Theoretische gebruikskosten (inclusief de fiscale ijkpuntbehandeling)
Huursubsidie	Fiscaal voordeel hypotheekaf trek
Subsidie sociale huur (verschil sociale huur-markthuur)	Fiscaal voordeel registratierechten
	Fiscaal voordeel btw bij renovatie
	Fiscaal voordeel onroerende voorheffing
	Subsidie bijzondere sociale leningen (verschil sociale en marktrentevoet)
	Subsidie sociale koop
	Renovatiepremies
= Werkelijke gebruikskost	= Werkelijke gebruikskost

* Zodra er rekening wordt gehouden in de analyses met subsidies die niet naar de eigenaars gaan, maar naar de gebruikers van de woningen, is er technisch gesproken geen sprake meer van het concept user cost of capital (gebruikskosten), maar wel sprake van de kosten die de bewoner moet maken om zijn woondienst te bekostigen (zie paragraaf 2.2). Bij de beschrijving van de uitkomsten hierna gebruiken we het begrip feitelijke gebruikskosten, ook al is dat incorrect bij de huurder.

Bron: Eigen samenstelling. Zie bijlage 1 voor de veronderstellingen voor de berekening van de gebruikskosten zonder subsidie en bijlage 2 voor de aannamen voor de berekening van de subsidies

Met de primaire structuur van het belastingstelsel als ijkpunt, zijn er vier fiscale subsidies in Vlaanderen: hypotheekaf trek, vermindering registratierechten (klein beschrijf), vermindering onroerende voorheffing en verlaagd btw-tarief bij renovatie (6% in plaats van 21%). De hypotheekaf trek bestaat uit de voordelen van het bouwsparen en de bijkomende interestaf trek, die aan het marginaal tarief zijn berekend. Bij de vermindering van registratierechten (klein beschrijf) en het verlaagd btw-tarief bij renovatie zijn we ervan uitgegaan dat de financiering is gebeurd met eigen middelen. De kost van de registratierechten en de btw-betaling zijn berekend als de opportuniteitskost (alternatief rendement) op de geïnvesteerde eigen middelen (tienjarige staatsobligatie). De subsidie is hier bepaald als het verschil tussen de opportuniteitskost van de werkelijke en theoretische kost. Bij eerstgenoemde wordt het klein beschrijf en het verlaagde btw-tarief in rekening gebracht, bij laatstgenoemde niet. De onroerende voorheffing is een jaarlijks terugkerende belasting. De subsidie is hier bepaald als het verschil tussen de theoretische onroerende voorheffing en degene met de kortingen (voor bescheiden woning en/of gezinslast).

3.3.2 Nederland

Tabel 3 geeft voor Nederland het traject weer van theoretische gebruikskosten naar de feitelijke kosten dat de bewoner moet maken om de woondienst te kunnen gebruiken. In de huursector is de overheidsuitgave (de huursubsidie) eenvoudig te berekenen aangezien het gaat om een maandelijks bedrag per ontvangend huishouden. Voor de huurregulering en hetgeen hier vermogenssubsidie van de verhuurder genoemd wordt moeten veronderstellingen worden gemaakt. Gestart wordt met het maken van een schatting van de markthuur. Bij een woning met een gereguleerde huur wordt de subsidie berekend als het verschil tussen de markthuur en de (maximale) huur voor die woning volgens het puntensysteem. Het verschil tussen maximale huur volgens het puntensysteem en de feitelijke huur noemen we vermogenssubsidie van de verhuurder voor de huurder. Bij een woning met een

geliberaliseerde huur wordt het gehele verschil tussen de door ons geschatte markthuur en de feitelijke huur beschouwd als subsidie uit het vermogen van de verhuurder. Potentieel is het immers de verhuurder die ervoor kiest om niet de geschatte markthuur in rekening te brengen, is daarmee onze veronderstelling. Per saldo, wordt de huurder maximaal drie keer gesubsidieerd en minimaal een keer. Dat laatste gebeurt als men in een woning woont met een gereguleerde huur en de maximale huur voor die woning volgens het puntensysteem lager is dan de veronderstelde markthuur.

Tabel 3 De opbouw van de werkelijke kosten* voor huurders en eigenaars in Nederland

Huurder Subsidie-ijkpunt = markthuur	Eigenaar (Subsidie-ijkpunt = primaire structuur in inkomstenbelasting)
Theoretische gebruikskosten (markthuur)	Theoretische gebruikskosten (inclusief de fiscale ijkpuntbehandeling)
- Subsidie door huurregulering	- Subsidie als gevolg van Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
- Subsidie door huurverlaging door verhuurder	- Vrijstelling belasting Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW)
- Huurtoeslag	- Aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld
= Werkelijke kosten	= Werkelijke gebruikskosten

* Zodra er rekening wordt gehouden in de analyses met subsidies die niet naar de eigenaars gaan, maar naar de gebruikers van de woningen, is er technisch gesproken geen sprake meer van het concept user cost of capital (gebruikskosten), maar wel sprake van de kosten die de bewoner moet maken om zijn woondienst te bekostigen (zie paragraaf 2.2). Bij de beschrijving van de uitkomsten hierna gebruiken we het begrip feitelijke gebruikskosten, ook al is dat incorrect bij de huurder.

Bron: Eigen samenstelling. Zie bijlage 1 voor de veronderstellingen voor de berekening van de gebruikskosten zonder subsidie en bijlage 2 voor de aannamen voor de berekening van de subsidies

In de eigendomssector zijn de theoretische gebruikskosten berekend, alsof er geen subsidie verkregen zou worden (ijkpunt). De aftrek van de feitelijke kosten van de theoretische gebruikskosten levert dan het bedrag aan subsidie, al dan niet uitgesplitst naar de drie subsidieposten, zoals aangegeven in tabel 3. De lagere rentevoet als gevolg van een NHG is inbegrepen in de feitelijke gebruikskosten, terwijl de rentekosten zonder die aftrek zijn opgenomen in de theoretische gebruikskosten.

In het geval van de aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld houdt deze werkwijze in dat het theoretische ijkpunt wordt berekend inclusief de volledige belasting van het eigenwoningforfait in de inkomstenbelasting. Bij de aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld wordt hier de feitelijke belasting (bijvoorbeeld geen belastingheffing of in ieder geval minder dan in de situatie waarin deze aftrek niet geldt) afgezet tegen de theoretische volledige belasting. De aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld kan derhalve precies worden bepaald door het verschil te nemen tussen de belasting over het eigenwoningforfait (theoretisch) enerzijds en de feitelijk betaalde belasting over het eigenwoningforfait anderzijds.

De belastinguitgave die het gevolg is van de vrijstelling van belastingheffing van de KEW is per huishouden geschat op basis van de hypotheekvorm. Uitgegaan wordt in theorie van de situatie dat men belasting betaalt over het gespaarde vermogen in de KEW. Feitelijk ontstaan er geen kosten, omdat er geen belasting verschuldigd is. Het verschil tussen beide is de veronderstelde subsidie die een eigenaar-bewoner met KEW ontvangt.

4. Woningmarktsectoren gekenmerkt

Dit hoofdstuk presenteert de context in de beide landen om de resultaten van berekeningen van de kosten en subsidies te kunnen plaatsen. Op de eerste plaats komt de verdeling van de woningvoorraad over de eigendomssectoren aan bod. In de daarop volgende paragraaf worden de eigendomssectoren naar inkomen van de huishoudens toegelicht. Paragraaf 4.3 karakteriseert vervolgens de woningvoorraad naar het aantal kamers; paragraaf 4.4 naar de stedelijkheidsgraad. Tot slot gaan we ter voorbereiding van de gebruikskostenberekeningen in op een laatste 'woningkenmerk', de waardeontwikkeling van de eigendomswoningen.

4.1 Omvang

Tabel 4 geeft een overzicht van de eigendomssectoren in Vlaanderen en Nederland. Het grootste verschil in eigendomssectoren kan worden gevonden in de omvang van de eigenaarssector die circa 70% van de woningvoorraad bedraagt in Vlaanderen en ruim 61% in Nederland, enerzijds. Anderzijds is de omvang van de sociale huursector in Nederland met circa 30% van de woningvoorraad groot te noemen, terwijl deze sector met 7% in Vlaanderen relatief klein is.

Tabel 4 Omvang woningmarktsectoren (in %) in Vlaanderen (2013) en Nederland (1 januari 2012)

Eigendomsvorm	Vlaanderen		Nederland		
Eigenaar-bewoner totaal	70,5		61,5		
Met hypotheek		30,9		53,1	
Zonder hypotheek		39,6		8,4	
Huurder totaal	27,3		38,6		38,6
Naar woningmarktsector					
Sociale huurder		6,7		30,1	
Private huurder		20,4		8,5	
Naar huurregulering					
Huurwoning met gereguleerde huur					34,6
Huurwoning met geliberaliseerde huur					4,0
Gratis bewoner	2,5				
Totaal huishoudens	100,0		100,0		38,6

Bron: Grote Woononderzoek 2013/eigen bewerking (N= 9955) en WoON 2012/eigen bewerking (N=bijna 6,6 miljoen huishoudens, waarvan ruim 4 miljoen eigenaars en ruim 2,5 miljoen huurders; bijna 2 miljoen sociale huurders, ruim 550 000 particuliere huurders, bijna 3,5 miljoen eigenaars met hypotheek en ruim 550 000 eigenaars zonder hypotheek; alleen zelfstandige wooneenheden en huishoudens met minimaal een bijstandsinkomen zijn geselecteerd)

Belangrijk voor de bepaling van de mate van subsidiëring in de huursector in Nederland, zoals beschreven in paragraaf 3.1.2, is de huurregulering: gaat het om een woning met een gereguleerde of een gedereguleerde/geliberaliseerde huur. Met 34,6%, heeft het merendeel van de huurwoningvoorraad een huur die gereguleerd is. Dit komt neer op 90% van alle huurwoningen per 1 januari 2012. Aangezien sociale verhuurders ook woningen in bezit hebben met een geliberaliseerde huur, volgt dat ook

een groot gedeelte (bijna de helft) van de woningen in de private huursector een gereguleerde huur heeft.

4.2 Naar inkomen

Tabel 5 presenteert de verdeling van de huishoudens per inkomensquintiel naar besteedbaar equivalent inkomen en naar woningmarktsector voor Vlaanderen en Nederland. Voor Vlaanderen zien we dat de eigenaars met hypotheek eerder terug te vinden zijn in de hogere inkomensgroepen dan de eigenaars zonder hypotheek. Deze laatsten zijn gemiddeld aanzienlijk ouder en kennen een groter aandeel gepensioneerden waardoor hun inkomen gemiddeld lager uitvalt. Als gevolg van de eerder selectieve inkomensvoorwaarden in de sociale huursector behoort 44% van deze groep tot het eerste en 37% tot het tweede inkomensquintiel. Sociale huurders behoren amper tot het vijfde quintiel (3%). De private huurders zijn daarentegen minder sterk oververtegenwoordigd in quintielen 1 en 2. Dat er verschillende segmenten op deze markt bestaan, blijkt uit de vaststelling tot circa 4 op 10 private huurders binnen de twee hoogste inkomensquintielen valt.

Tabel 5 Woningmarktsectoren naar quintielen van besteedbaar equivalent inkomen (in %, afgerond) in Vlaanderen (2013) en Nederland (1 januari 2012)

	Totaal	Quintielen equivalent inkomen				
		1	2	3	4	5
Vlaanderen						
Eigenaar-bewoner						
Met hypotheek	100	10	10	20	31	30
Zonder hypotheek	100	20	23	20	17	19
Huurder						
Sociale huurder	100	44	37	10	6	3
Private huurder	100	25	24	22	16	13
Totaal	100	20	20	20	20	20
Nederland						
Eigenaar-bewoner						
Met hypotheek	100	9	17	21	25	29
Zonder hypotheek	100	14	20	19	22	25
Huurder						
Sociale huurder	100	41	26	18	10	4
Private huurder	100	22	20	22	19	16
Totaal	100	20	20	20	20	20

Bron: Grote Woononderzoek 2013/eigen bewerking (N=9260) en WoON 2012/eigen bewerking (N=bijna 6,6 miljoen huishoudens, waarvan bijna 2 miljoen sociale huurders, ruim 550 000 particuliere huurders, bijna 3,5 miljoen eigenaars met hypotheek en ruim 550 000 eigenaars zonder hypotheek)

Voor Nederland zien we de beleidsuitgangspunten terug in de verdeling van de huishoudens naar inkomen over de woningmarktsectoren (Haffner en Boumeester, 2010). Aangezien de huurtoeslag beschikbaar is voor huishoudens met lagere inkomens, wonen zij meer dan gemiddeld in de huursector, terwijl huishoudens in de eigendomssector vooral in de hogere quintielen te vinden zijn. Ruim 65% van de sociale huurders heeft een inkomen in de laagste twee quintielen, terwijl dat aandeel bij de particuliere huurders 42% bedraagt. Eigenaar-bewoners zijn met 53% in de twee quintielen met de hoogste inkomens oververtegenwoordigd, sterker voor eigenaar-bewoners met hypotheek (54%) dan eigenaar-bewoners zonder hypotheek (47%). In de laatste groep eigenaars zijn er ook relatief veel

huishoudens (34% versus 26%) in de twee quintielen met de laagste inkomens te vinden. Dit zijn vooral de oudere eigenaar-bewoners die de hypotheek hebben afgelost (zie onder).

4.3 Naar aantal kamers

Tabel 6 presenteert de verdeling van de woningmarktsectoren voor Vlaanderen en Nederland naar aantal kamers. Voor Nederland zien we dat koopwoningen (vanaf 5 kamers) gemiddeld met meer kamers voorzien zijn dan huurwoningen (meest 2-6 kamers). De private huursector bevat met 38% van de woningen het grootste aandeel kleine woningen (2-4 kamers).

Voor Vlaanderen is de verdeling van het aantal kamers over de woningmarktsectoren vergelijkbaar met die van Nederland. Onder de eigenaar-bewoners is het aandeel woningen met meer dan 6 kamers veel groter dan bij de huurders. Het verschil tussen eigenaars met en zonder afbetaling is beperkt, net als het verschil tussen sociale en private huurders. Al kent deze laatste groep een hoger aandeel woningen met minder dan 6 kamers.

Vergelijken we de algemene cijfers tussen Vlaanderen en Nederland, dan blijkt Vlaanderen over een groter aandeel woningen te beschikken met 8 of meer kamers, en een kleiner aandeel woningen met minder dan 5 kamers.

Tabel 6 Woningmarktsectoren naar aantal kamers* (in %, afgerond) in Vlaanderen (2013) en Nederland (1 januari 2012)

	Totaal	Aantal kamers				
		1-4	5	6	7	8+
Vlaanderen						
Eigenaar-bewoner						
Met hypotheek	100	8	20	29	20	23
Zonder hypotheek	100	6	21	33	19	20
Huurder						
Sociale huurder	100	28	35	27	7	3
Private huurder	100	33	41	16	6	4
Totaal	100	14	26	28	15	16
Nederland						
Eigenaar-bewoner						
Met hypotheek	100	11	23	32	19	16
Zonder hypotheek	100	11	19	28	19	23
Huurder						
Sociale huurder	100	33	29	28	8	2
Private huurder	100	38	27	22	9	5
Totaal	100	20	25	29	15	11

* Som van: woonkamer, eetkamer, zitkamer, keukens, badkamers, slaapkamers, speelkamers, hobbykamers en bureaus.

Bron: Grote Woononderzoek 2013 (5 000)/eigen bewerking en WoON 2012/eigen bewerking (N=bijna 6,6 miljoen huishoudens, waarvan bijna 2 miljoen sociale huurders, ruim 550 000 particuliere huurders, bijna 3,5 miljoen eigenaars met hypotheek en ruim 550 000 eigenaars zonder hypotheek)

4.4 Naar mate van stedelijkheid

In tabel 7 is de verdeling van de woningmarktsectoren voor Vlaanderen en Nederland gepresenteerd naar inkomensquintiel en de mate van stedelijkheid. Voor Vlaanderen hanteren we hier de RSV-indeling (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen). Volgens deze indeling woont 14% van de huishoudens in de grootsteden (Antwerpen en Gent), 38% in het buitengebied en 48% in de overige gebieden die we gelabeld hebben als 'matig tot sterk stedelijk' om vergelijkbaar te zijn met de Nederlandse ruimtelijke indeling (zie verder). Deze overige RSV-gebieden zijn de grootstedelijke rand, het regionaal stedelijk gebied, de structuurondersteunende kleine rand, het kleinstedelijk provinciaal gebied en het stedelijk gebied rond Brussel. In deze studie werken we dus met drie categorieën: de grootsteden, het matig tot sterk stedelijk gebied en het buitengebied. Ook voor Nederland wordt een gebiedsindeling gebruikt met drie categorieën: de vier grote steden (met 13% van de huishoudens), het matig tot sterk stedelijk gebied (56%) en het gering stedelijk gebied (31%).

Wat Vlaanderen betreft zien we in tabel 7 dat het positief verband tussen inkomen en eigenaarschap quasi even groot is in elk van de drie gebieden. Daarentegen zien we dat de huurders uit de grootsteden sterker vertegenwoordigd zijn in het laagste inkomensquintiel (39%) dan de huurders wonend in het matig tot sterk stedelijk gebied (29%) en in het buitengebied (25%).

Tabel 7 laat voor Nederland vooral een positief verband zien tussen inkomen en eigendomssector. Vooral in de vier grote steden zijn bijna vier op de tien huurders in het laagste inkomensquintiel te vinden, terwijl bijna vier op de tien eigenaar-bewoners in het hoogste inkomensquintiel ingedeeld zijn. Naarmate de stedelijkheidsgraad afneemt zijn de eigenaar-bewoners meer gelijk verdeeld over de quintielen, terwijl de huurders in toenemende mate in de eerste twee inkomensquintielen te vinden zijn. De afname in het eerste quintiel van zeer stedelijk (39%) naar gering stedelijk (36%) wordt meer dan gecompenseerd door de toename in het tweede quintiel (van 20% naar 28%).

Aan deze verdeling ligt ten grondslag dat meer dan de helft van alle woningen (56%) in de middengroep van de drie groepen aangeduid met 'matig tot sterk stedelijk gebied' in Nederland te vinden is. Eigenaars zijn daarnaast vooral in gering stedelijk gebied te vinden, waarvoor het gemiddelde voor huurders en eigenaars 31% van alle woningen is. De huursector komt daarentegen vaker voor in stedelijk gebied (met 14% van alle woningen) dan de eigendomssector, maar is relatief gelijk verdeeld tussen de vier grote steden en gering stedelijke gebieden.

Tabel 7 Stedelijkheidsgraad naar quintielen van besteedbaar equivalent inkomen en woningmarktsectoren (in %, afgerond) in Vlaanderen (2013) en Nederland (1 januari 2012)

	Totaal	Quintielen equivalent inkomen				
		1	2	3	4	5
Vlaanderen						
Grootsteden (14%)						
Eigenaar-bewoner	100	16	17	19	22	26
Huurder	100	39	29	13	10	9
Matig tot sterk stedelijk (48%)						
Eigenaar-bewoner	100	15	16	21	24	24
Huurder	100	29	25	20	14	12
Buitengebied (38%)						
Eigenaar-bewoner	100	16	19	19	23	23
Huurder	100	25	29	24	15	7
Totaal	100	20	20	20	20	20
Nederland						
Vier grote steden (13%)						
Eigenaar-bewoner	100	7	12	17	25	39
Huurder	100	39	20	16	13	12
Matig tot sterk stedelijk (56%)						
Eigenaar-bewoner	100	8	16	20	26	29
Huurder	100	37	25	20	12	6
Gering stedelijk (31%)						
Eigenaar-bewoner	100	12	20	22	22	24
Huurder	100	36	28	20	12	4
Totaal	100	20	20	20	20	20

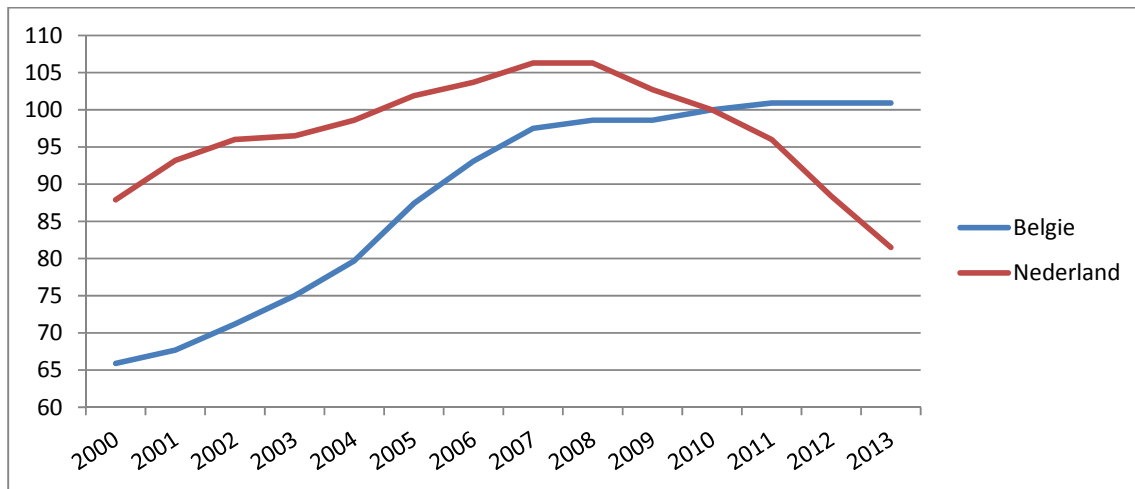
Bron: Grote Woononderzoek 2013/eigen bewerking (N=9 305) en WoON 2012/eigen bewerking (N=bijna 6,6 miljoen huishoudens, waarvan ruim 4 miljoen eigenaar-bewoners en ruim 2,5 miljoen huurders)

4.5 Waardeontwikkeling van eigendomswoningen

Figuur 1 geeft de reële prijsontwikkeling van koopwoningen weer in België en Nederland op basis van het geharmoniseerd prijsindexcijfer van Eurostat. Voor België geldt dat de prijzen gemiddeld lichtelijk zijn gestegen sinds 2007, maar een stuk minder dan vanaf 2000. De sterke stijging was toe te schrijven aan de impact van de dalende hypothecaire rentevoet, de gestegen gezinsinkomen en de invoering van de woonbonus in 2005. Doordat het voordeel van de woonbonus groter was dan het voordeel van de oude hypotheekaf trek konden huishoudens grotere bedragen ontfangen, wat de prijzen heeft opgedreven (kapitalisatie-effect). Ook werd de looptijd van de lening gemiddeld langer om het voordeel van de woonbonus te maximaliseren, waardoor er bijkomend meer geleend kon worden (Vastmans et al., 2014).

In Nederland is de naar verhouding met België gemiddeld matige prijsstijging van deze eeuw sinds de crisis op de financiële markten die zich in 2008 in Nederland manifesteerde, eind 2008 omgeslagen in een daling.

Figuur 1 De reële kooprijswontwikkeling in België¹ en Nederland, 2000²-2013 (jaarcijfers; 2010=100)



¹ Breuk in tijdreeks vanaf 2005.

² Eerst beschikbare jaar.

Bron: Eurostat (februari 2015),

<http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=en&pcode=teicp270&plugin=1>

Voor de berekeningen in deze studie maken we gebruik van de datasets in Vlaanderen (GWO 2013) en Nederland, aangezien daarmee de regionale verschillen in de prijsontwikkeling (data voor provincies, voor zowel Vlaanderen als Nederland) ingebracht kunnen worden in de berekeningen. Daarbij maken we onderscheid tussen een langetermijn- en een kortetermijnprijsontwikkeling. De lange termijn (vanaf 1995) representeert in de geest van het gebruikskostenconcept het langetermijnconcept, terwijl het kortetermijnconcept (de laatste vijf jaar voor het moment van meten) de meer recente ontwikkelingen op de woningmarkt weerspiegelen. Deze moeten vooral relevant geacht worden voor de (potentiële) toetreders tot de eigenwoningsector.

In Vlaanderen varieert de (nominale) waardeestijging van woningen op basis van ADS-cijfers op lange termijn tussen gemiddeld 5,8% op jaarbasis in Limburg en 7,3% in Oost-Vlaanderen (evolutie van gemiddelde prijzen per provincie). Voor appartementen vallen de waardeestijgingen op lange termijn ook hoog uit, met jaarlijks 6,4% in Vlaams-Brabant (hoogste waarde) en 5,7% in Antwerpen (laagste waarde). Aangezien de prijsstijging van vastgoed in Vlaanderen de jongste jaren minder hoog uitvalt dan in de periode 1995-2007, ligt de waardeestijging op korte termijn aanzienlijk lager. Voor woningen vinden we de hoogste waardeestijging in Oost-Vlaanderen (3,4% op jaarbasis) en de laagste in Limburg (1,7%). Voor appartementen schommelt de korte termijn waardeestijging tussen 2,6% per jaar (West-Vlaanderen) en 4,7% per jaar (Vlaams-Brabant) (ADS, 2015).

Tabel 8 laat zien dat de gemiddelde verwachte waardeestijging op lange termijn in Vlaanderen - voor eengezinswoningen en appartementen samen - 19 625 euro per jaar bedraagt in 2013 (volgens GWO-data). De verwachte stijging op korte termijn (gebaseerd op periode 2008-2012) komt gemiddeld uit op 7 970 euro per jaar in 2013. We merken dat de verwachte waardeestijging in het grootstedelijk gebied op lange termijn gemiddeld lager uitvalt maar op korte termijn hoger dan in de overige gebieden. Dit wijst erop dat in de recentere jaren de prijsstijging zich sterker dan voorheen heeft doorgezet in de grootsteden. Voorts zien we dat er op lange termijn een groot verschil bestaat tussen de waardeestijging naargelang het aantal kamers. Hoe meer kamers, des te sterker de stijging. Op korte termijn blijkt dit effect minder uitgesproken. Dit wijst erop dat in de jongste jaren de grotere woningen relatief

minder sterk in prijs zijn gestegen dan voorheen. Met andere woorden is de impact van het aantal kamers op de prijsstijging sterk verminderd in de jongste jaren.

De prijsdaling die zich in Nederland deze eeuw heeft voorgedaan zien we terug voor de jaren 2009 en 2010 in de verwachte waardeontwikkeling voor de kortere termijn. Gesaldeerd met de gemiddelde prijsstijging van de periode in 2006 en 2007, kwam de gemiddelde waardestijging voor de gehele periode 2006-2010 in Nederland uit op 0,3% per jaar, zijnde gemiddeld 755 euro per jaar, zoals te zien is in tabel 8. Dit is veel lager dan in Vlaanderen. Onderscheiden naar provincies is de grootste gemiddelde prijsdaling in die periode met -4,12% te vinden in Limburg, terwijl Noord-Holland de grootste gemiddelde stijging kende met 5,26% (niet in de tabel). Per saldo is de gemiddelde jaarlijkse prijsstijging met 1 750 euro het hoogst uitgekomen in grootstedelijk gebied en met 370 euro het laagst in gering stedelijk gebied. Verder komt de waardevermeerdering voor kleine woningen van 825 euro gemiddeld als hoogste uit na die van de woningen met de meeste kamers met 925 euro. Het relatief hoge gemiddelde percentage waardestijging van 0,35% (versus 0,24%) per jaar is hier debet aan, terwijl de woningwaarde oploopt met het aantal kamers van ruim 210 000 euro naar bijna 415 000 euro (niet in tabel).

De verwachte langetermijnwaardeverandering in Nederland representeert met bijna 18 200 euro gemiddeld per jaar een jaarlijkse gemiddelde stijging van 10,4%. Deze stijging weerspiegelt dat in de jaren negentig de prijsstijging fors was vanwege de toegenomen leencapaciteit van huishoudens (Haffner & De Vries, 2011; Van Ewijk et al., 2006a, b). Niet alleen stegen huishoudinkomens en daalde de hypotheekrente, maar werden tweede inkomens volledig meegeteld bij de bepaling van de hypotheeksom en werden er hypotheekvormen (spaarhypotheek en aflossingsvrije hypotheek) aangeboden waarmee de gehele looptijd van de lening maximaal rente ten laste van het belastbaar inkomen gebracht kon worden (renteaf trek). Met de stijging van het aantal tweeverdieners en het aandeel 'exotische' hypotheekproducten nam ook de leencapaciteit van huishoudens toe. De huizenprijzen groeiden vooral als gevolg van de verruimde leenmogelijkheden van huishoudens in combinatie met een inelastisch aanbod (Tijdelijke Commissie Huizenprijzen, 2013). Resultaat was een verdubbeling van de gemiddelde huizenprijzen tussen 1995 en 2002.

Evenals bij de kortetermijnwaardeverandering zijn Noord-Holland en Limburg bij de langetermijnwaardestijging de Nederlandse provincies met gemiddeld de grootste en kleinste procentuele waarde-toename per jaar (niet in tabel). Gemiddeld is het verschil in waardestijging voor de lange termijn qua bedrag naar financiering van de koopwoning circa 3 000 euro (tabel 8). In tegenstelling tot de kortetermijnwaardeverandering zien we de waardestijging qua bedrag oplopen met het aantal kamers. Echter, ook hier is de relatieve waardestijging gemiddeld het hoogst voor kleine woningen geweest (ruim 6,34%) en het kleinst voor grote woningen (6,24%; niet in tabel). Eveneens in tegenstelling tot de kortetermijnwaardeverandering is de waardestijging als bedrag in grootstedelijk gebied even groot gemiddeld als in gering stedelijk gebied. In beide gevallen geldt dat de procentuele waardestijging het hoogst was in de vier grote steden (grootstedelijk). Echter, bij de langetermijnwaardestijging liggen de percentages dicht bij elkaar (ruim 6,3% tot en met 6,4%) dan bij de kortetermijnwaardestijging (krap 0,1% tot krap 0,6%). Daarnaast speelt dat de woningwaarde gemiddeld hoger lag in gering stedelijk gebied (ruim 297 000 euro) dan in de vier grote steden (289 500 euro) (niet in tabel). Bij de verwachte waardeontwikkeling spelen derhalve een aantal effecten tegelijk.

Tabel 8 Gemiddelde jaarlijks verwachte waardestijging van koopwoningen per periode naar eigendomssectoren en naar stedelijkheidsgraad (in euro, afgerond op 5 euro) in Vlaanderen (2013) en Nederland (1 januari 2012)

	Vlaanderen		Nederland	
	1995-2012 ¹	2008-2012 ¹	1995-2010 ²	2006-2010 ²
Eigenaar-bewoner				
Met hypotheek	19 250	7 730	17 780	750
Zonder hypotheek	19 650	8 025	20 675	790
Aantal kamers				
2-4 kamers	-	-	13 490	825
5 kamers	-	-	15 090	655
6 kamers	13 510	6 415	16 835	680
7 kamers	15 365	6 875	19 825	805
8+ kamers	21 110	8 250	26 190	925
Mate van stedelijkheid				
Grootstedelijk	17 580	8 165	18 650	1 750
Matig tot sterk stedelijk	19 320	7 875	17 790	835
Gering stedelijk	20 150	7 835	18 650	370
Totaal	19 625	7 970	18 175	755

¹ De waarde van de woning in het GWO 2013 is de waarde voor het jaar 2013. De periode van waardeverandering loopt dus tot en met 2012.

² De waarde van de woning in het WoON 2012 is de waarde voor het jaar 2011. De periode van waardeverandering loopt derhalve tot en met 2010.

Bron: Grote Woononderzoek 2013/eigen bewerking (N=6 507) en WoON 2012/eigen bewerking (N=bijna 3,5 miljoen eigenaars met hypotheek en ruim 550 000 eigenaars zonder hypotheek)

5. Gebruikskosten

Zoals in hoofdstuk 2 is uiteengezet, zijn de subsidies gedefinieerd als het verschil in kosten tussen de theoretische en feitelijke gebruikskosten. Voordat derhalve in het volgende hoofdstuk een analyse van de subsidies aan bod komt, staan in dit hoofdstuk voor Vlaanderen (paragraaf 5.1) en Nederland (paragraaf 5.2) de feitelijke gebruikskosten centraal. Zoals uiteengezet in hoofdstuk 3, bestaan deze uit de relevante kostenposten en alle effecten van overheidsingrijpen op deze kostenposten. Deze worden evenals in hoofdstuk 3 gedifferentieerd naar het aantal kamers en de stedelijkheidsgraad. Alvorens ingezoomd wordt op de individuele subsidies en de ontvangers in het volgende hoofdstuk, komen in dit hoofdstuk nog de theoretische gebruikskosten aan bod. Deze zijn in hoofdstuk 3 gedefinieerd als de kostenposten inclusief de effecten van overheidsingrijpen die niet als subsidie zijn gedefinieerd (paragraaf 5.3). De resultaten voor beide jurisdicties worden in de laatste paragraaf van dit hoofdstuk (paragraaf 5.4) vergeleken.

5.1 Vlaanderen

Tabel 9 laat voor Vlaanderen de verschillende componenten zien van de feitelijke gebruikskosten voor eigenaar-bewoners en huurders in 2013. We stellen vast voor de eigenaar-bewoners dat gemiddeld beschouwd de rentekost op het eigen vermogen en de beheerskosten de grootste kost inhouden. Voorts blijkt de gemiddelde (verwachte) waardeontwikkeling op lange termijn zo groot uit te vallen, dat de gebruikskost negatief wordt (gemiddeld - 7 560 euro/jaar). Dit betekent dat de eigen woning op lange termijn een opbrengst vormt in plaats van een kost. Op korte termijn komt de feitelijke gebruikskost gemiddeld uit op 4 100 euro/jaar. Deze gebruikskost zonder waardeontwikkeling ligt hoger in de hoogste quintielen omdat deze over duurdere woningen beschikken. Ook blijkt de 'opbrengst' op lange termijn het grootst voor quintielen 4 en 5 omdat hun woningen in absolute termen het meest in waarde zijn toegenomen. Tabel 9 laat immers zien dat de verwachte waardeontwikkeling zowel op korte als lange termijn groter is in de hoogste inkomensquintielen. Verder toont de tabel dat de gemiddelde hypotheekaf trek sterk toeneemt met het inkomen (tot het vierde quintiel), voornamelijk als gevolg van de impact van de marginale aanslagvoet.

Tabel 9 geeft tot slot weer dat de feitelijke gebruikskost voor huurders gemiddeld stijgt met een hoger inkomen, wat een logisch resultaat is.

In tabel 10 zien we dat de gemiddelde (feitelijke) gebruikskost op korte termijn hoger ligt naarmate het aantal kamers toeneemt. Daarentegen is de 'opbrengst' op lange termijn ook het grootst voor de woningen met het hoogste aantal kamers.

De gemiddelde feitelijke gebruikskost voor eigenaar-bewoners op korte termijn ligt duidelijk lager in de grootsteden dan in de overige gebiedstypes, zoals tabel 11 laat zien. Op lange termijn ligt de gemiddelde opbrengst hoger in het 'matig tot sterk stedelijk gebied' en het buitengebied. De gebruikskost voor de huurders valt gemiddeld het laagst uit in het grootstedelijk gebied, maar het verschil met de andere gebieden is beperkt.

Tabel 9 Componenten feitelijke gebruikskosten (gemiddelden afgerond op 5 euro) naar eigendomssector en naar quintiel van equivalent inkomen van alle huishoudens, Vlaanderen, 2013

	Totaal	Quintiel 1	Quintiel 2	Quintiel 3	Quintiel 4	Quintiel 5
Eigenaar-bewoner						
Rentekosten vreemd vermogen	1 790	780	740	1 625	2 540	2 545
Fiscaal effect vv (hypotheekaf trek)	-640	-205	-260	-590	-920	-940
Rentekosten eigen vermogen na belasting	4 860	4 945	4 555	4 510	4 725	5 300
Kosten beheer	6 065	5 765	5 355	5 640	6 190	6 795
A Verwachte waardeontw. 1995-2012	-19 625	-18 695	-17 185	-18 365	-20 100	-21 940
B Verwachte waardeontw. laatste 5 jaar	-7 970	-7 510	-6 965	-7 610	-8 100	-8 960
A Feitelijke gebruikskosten, lange termijn	-7 560	-7 455	-6 795	-7 175	-7 565	-8 240
B Feitelijke gebruikskosten, korte termijn	4 100	3 735	3 425	3 580	4 430	4 740
Ad A+B Feitelijke gebruikskosten Zonder waardeontwikkeling N=4001	12 070	11 250	10 390	11 190	12 535	13 700
Huurder N=2003	6 115	5 375	5 520	6 330	6 750	8 070

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Tabel 10 Feitelijke gebruikskosten (gemiddelden afgerond op 5 euro) per kamer ¹ naar eigendomssector, Vlaanderen, 2013

	Totaal	Aantal kamers				
		2-4 ²	5 ²	6	7	8+
Eigenaar-bewoner						
Lange termijn	-7 560	-	-	-4 695	-5 835	-8 130
Korte termijn	4 100	-	-	2 400	2 675	4 660
Huurder	6 115	3 695	5 450	5 410	5 860	6 750

¹ Badkamer en keuken als elk 1 kamer meegeteld.

² Onvoldoende cases voor verdere uitsplitsing.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Tabel 11 Feitelijke gebruikskosten (gemiddelden afgerond op 5 euro) naar mate van verstedelijking en naar eigendomssector, Vlaanderen, 2013

	Totaal	Mate van verstedelijking		
		Grootsteden (Antwerpen en Gent)	Matig tot sterk stedelijk	Gering stedelijk (buitengebied)
Eigenaar-bewoner				
Lange termijn	-7 560	-6 540	-7 520	-7 860
Korte termijn	4 100	2 990	3 955	4 550
Huurder	6 115	5 930	6 175	6 155

Bron: Grote Woononderzoek 2013

5.2 Nederland

Tabel 12 geeft een overzicht van de componenten van de feitelijke gebruikskosten in Nederland. Het gaat om de kostenposten en de effecten van overheidsingrijpen dat al dan niet in een subsidie voor het wonen resulteert. Evenals bij Vlaanderen, zien we de effecten van de verwachte waardeveranderingen, die in paragraaf 4.5 zijn uitgebeeld, als relevante opbrengstenpost binnen de gebruikskosten

direct terug in de uitkomsten. Het effect van de hoogte van de geschatte, formeel de verwachte stijging van de woningwaarden, op de feitelijke gebruikskosten maakt een prominent verschil. De 'verwachte' kortetermijnwaardestijging (over de laatste vijf jaar) kwam gemiddeld lager uit dan de overige kostenposten gezamenlijk en gemiddeld, maar ook gemiddeld per quintiel ging het om een stijging, weliswaar een geringe, van de waarde. De kortetermijngebruikskosten zijn dan ook gemiddeld lager dan de gebruikskosten zonder waardeverandering. Zoals voor Vlaanderen, zijn de langetermijngebruikskosten daarentegen gemiddeld negatief, aangezien de verwachte langetermijnwaardeontwikkeling gemiddeld neerkwam op een opbrengst hoger dan de overige kostenposten.

Tabel 12 Componenten feitelijke gebruikskosten (gemiddelden afgerond op 5 euro) naar eigendomssector en naar quintiel van equivalent inkomen van alle huishoudens, Nederland, 1 januari 2012

	Totaal	Quintiel 1	Quintiel 2	Quintiel 3	Quintiel 4	Quintiel 5
Eigenaar-bewoner						
Rentekosten vreemd vermogen	7 730	5 620	5 560	6 690	7 535	10 485
Fiscaal effect eigen woning in box 1 ¹	-3 010	-1 840	-2 030	-2 510	-2 945	-4 400
Rentekosten eigen vermogen na belasting	2 810	2 720	2 545	2 440	2 580	3 475
Rentekosten transactiebelasting	310	250	250	270	305	405
Kosten beheer	5 870	5 180	4 990	5 195	5 625	7 330
A Verwachte waardeontwikkeling 1995-2012	-18 175	-15 890	-15 360	-16 040	-17 395	-22 870
B Verwachte waardeontwikkeling laatste 5 jaar	-755	-420	-445	-555	-715	-1 230
A Feitelijke gebruikskosten, lange termijn	-4 465	-3 965	-3 745	-3 955	-4 295	-5 580
B Feitelijke gebruikskosten, korte termijn	12 960	11 505	11 170	11 525	12 380	16 060
Ad A+B Feitelijke gebruikskosten						
Zonder waardeontwikkeling	13 715	11 925	11 615	12 085	13 095	17 290
Huurder	5 190	3 935	5 210	5 860	6 355	7 930

¹ Belasting over toegerekend inkomen minus renteaftrek plus vrijstelling geschat gespaard kapitaal in kapitaalverzekering eigen woning (KEW).

Bron: WoON 2012/eigen bewerking (N=bijna 6,6 miljoen huishoudens, waarvan ruim 4 miljoen eigenaar-bewoners en ruim 2,5 miljoen huurders)

De veronderstellingen ten aanzien van de verwachte waardeverandering van de woning die geïnterpreteerd kan worden als het vermogensrisico dat de eigenaar-bewoner loopt, beïnvloedt de uitkomsten sterk. Als de feitelijke gebruikskosten negatief uitvallen, levert het wonen in de eigen woning een opbrengst op, zoals het geval is voor de langetermijngebruikskosten in zowel Nederland als Vlaanderen. En dan is het wonen in de eigen woning gemiddeld en gemiddeld per quintiel 'goedkoper' dan het huren van een woning. Gemiddeld gaat het in Nederland om circa -4 465 euro opbrengst voor de eigenaar-bewoner versus 5 190 euro kosten voor de huurder. Als de waardeontwikkeling als opbrengstpost lager is dan de overige kostenposten bij elkaar opgeteld in de feitelijke gebruikskosten, zoals voor Nederland het geval is (maar niet bij Vlaanderen) bij de hier berekende kortetermijnkosten, komen de kosten van het wonen in de eigen woning gemiddeld hoger uit (12 690 euro) dan de kosten voor de huurder (5 190 euro). Een soortgelijk verschil in omvang is ook per quintiel zichtbaar.

Van de overige kostenposten zijn vooral de rentekosten over het vreemd vermogen van belang, terwijl in Vlaanderen vooral de rentekost van het eigen vermogen doorweegt (zie tabel 9). Gemiddeld gaat het in Nederland om circa 7 730 euro per eigenaar-bewoner. Gemiddeld gaat daar nog ruim 3 000 euro af als gevolg van het fiscaal effect. Deze bedragen zijn ook per quintiel gemiddeld groter dan de toegerekende rentekosten over het eigen vermogen dat na belasting op 2 810 euro gemiddeld uitkomt voor alle eigenaar-bewoners. Het verschil tussen beide posten impliceert gemiddeld een groter aandeel van de hypotheek dan van het eigen vermogen in het vermogen van de woning.

Bij de (toegerekende) kosten van beheer zijn ook relatief grote bedragen te onderkennen van meest rond de 5 000 euro in Nederland (en rond de 6 000 euro gemiddeld in Vlaanderen). In quintiel 2 is het gemiddelde bedrag iets lager dan in quintiel 1 en 3. Dit is het resultaat van een gemiddeld lagere woningwaarde (244 500 euro versus 253 300 euro en 254 500 euro; niet in tabel), en komt tot stand omdat de kostenposten uitgerekend zijn als percentage van de woningwaarde en het percentage stijgt met het inkomen (niet in tabel).

De jaarlijkse rentekosten die zijn berekend over de transactiekosten (overdrachtsbelasting bij de aankoop van een bestaande woning en btw over de aankoop van een nieuwe woning) zijn gemiddeld met ruim 300 euro de kleinste kostenpost in Nederland.

Tot slot van deze paragraaf presenteert tabel 13 de gemiddelde gebruikskosten naar aantal kamers en naar eigendomssector, terwijl ze in tabel 14 naar stedelijkheidsgraad te vinden zijn. Zoals men kan verwachten, lopen de gebruikskosten gemiddeld op met het aantal kamers in de huursector (behalve bij zes kamers) en ook in de koopsector, als het totaal aan kosten betreft zonder rekening te houden met de waardeestijging. In de huursector wordt dit oplopen veroorzaakt door de woningkwaliteit die in dit geval tot uitdrukking komt door het aantal kamers, omdat de gereguleerde huurprijs wordt vastgesteld op basis van de woningkwaliteit. In de koopsector zijn de gebruikskosten berekend en uitgedrukt als percentage van de waarde van de woning. Een 'grotere' woning zal derhalve tot hogere kosten aanleiding geven dan een 'kleinere' woning, als de verwachte waardeestijging buiten beeld blijft.

Tabel 13 Feitelijke gebruikskosten (gemiddelden afgerond op 5 euro) per kamer ¹ naar eigendomssector, Nederland, 1 januari 2012

	Totaal	Aantal kamers				
		2-4 ²	5	6	7	8+
Eigenaar-bewoner						
Lange termijn	-4 465	-3 035	-3 520	-4 070	-5 045	-6 795
Korte termijn	12 960	9 625	10 920	12 080	13 975	18 475
Zonder waardeestijging	13 715	10 450	11 575	12 765	14 780	19 400
Huurder	5 190	5 095	5 205	5 175	5 290	6 180

¹ Badkamer en keuken als elk 1 kamer meegeteld.

² Onvoldoende cases voor verdere uitsplitsing.

Bron: WoON 2012/eigen bewerking (N=bijna 6,6 miljoen huishoudens, waarvan ruim 4 miljoen eigenaars en ruim 2,5 miljoen huurders)

De verwachte waardeestijging voor de korte termijn (zoals in Tabel 8 opgenomen) verandert dit beeld niet. De kortetermijngebruikskosten stijgen met het aantal kamers van gemiddeld 9 625 euro voor 2-4 kamers naar 18 475 euro voor 8 kamers en meer. Bij de langetermijngebruikskosten is een omgekeerd effect te observeren: de opbrengst neemt toe met de kwaliteit; hetgeen echter niet impliceert dat grotere woningen (+6,24%; niet in tabel) relatief meer in waarde zijn gestegen dan kleinere woningen (+6,34%; niet in tabel). Ook al loopt het percentage niet op, per saldo loopt het gemiddelde bedrag van de waardetoeename tussen de 2-4 kamers en de 8+ kamers relatief meer op dan het totaal van de overige kostenposten, waardoor de opbrengst toeneemt met het aantal kamers. Dit effect toont wederom het belang van de wijze waarop de toekomstige waardeontwikkeling voorspeld wordt in de gebruikskosten.

Bij de differentiatie naar de mate van stedelijkheid in tabel 14, zien we vergelijkbare complexe effecten optreden als bij de verschillen naar aantal kamers. De gebruikskosten zonder waardeestijging

zijn - hoewel de verschillen klein zijn - met gemiddeld 13 555 euro het laagst in het matig tot sterk stedelijk gebied. Hier domineert derhalve het woningwaarde-effect in de zin dat de woningprijs gemiddeld lager is in matig tot sterk stedelijk gebied dan in beide andere gebieden. De gebruikskosten zijn immers als percentage van de woningwaarde berekend (zie paragraaf 4.5).

Bij de kortetermijngebruikskosten is de verwachte waardestijging in euro's het grootst geweest in de vier grote steden, waardoor de gemiddelde feitelijke gebruikskosten lager zijn met een toename van de stedelijkheidsgraad. Daarmee zijn de kosten gemiddeld het laagst in de vier grote steden. De lange-termijngebruikskosten, daarentegen, variëren met de stedelijkheidsgraad, omdat de verwachte lange-termijnwaardevermeerdering uitgedrukt als bedrag even hoog is gemiddeld in zeer en in gering stedelijk gebied.

Per saldo zien we ook hier het belang van de operationalisering van de verwachte waardeverandering in de gebruikskosten (paragraaf 4.5). In het ene geval komen de feitelijke gebruikskosten in Nederland lager uit dan in de huursector; in het andere geval hoger, nog los van de relatie met de stedelijkheid, terwijl in Vlaanderen de waardestijging in alle gevallen gemiddeld tot lagere gebruikskosten leidt in de koopsector dan in de huursector.

In de huursector in Nederland stijgen de gebruikskosten met de mate van stedelijkheid van 4 925 euro naar 5 350 euro. Enige marktwerking (ondanks de voor het hele land gelijke huurregulering) zal dit verschil naar mate van stedelijkheid veroorzaken.

Tabel 14 Feitelijke gebruikskosten (gemiddelden afgerond op 5 euro) naar mate van verstedelijking en naar eigendomssector, Nederland, 1 januari 2012

	Totaal	Mate van verstedelijking		
		Vier grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht)	Matig tot sterk stedelijk	Gering stedelijk
Eigenaar-bewoner				
Lange termijn	-4 465	-4 445	-4 235	-4 820
Korte termijn	12 960	12 450	12 715	13 460
Zonder waardestijging	13 715	14 200	13 555	13 830
Huurder	5 190	5 350	5 235	4 925

Bron: WoON 2012/eigen bewerking (N=bijna 6,6 miljoen huishoudens, waarvan ruim 4 miljoen eigenaars en ruim 2,5 miljoen huurders)

5.3 Feitelijke en theoretische gebruikskosten naar eigendomssector

Als opstap naar de analyse van de subsidies in het volgende hoofdstuk biedt deze paragraaf een overzicht van de theoretische en feitelijke gebruikskosten voor huurders en eigenaar-bewoners naar deelmarkten in Vlaanderen en Nederland en naar inkomensquintiel. Het verschil tussen de gemiddelden van de theoretische en feitelijke kosten levert telkens het bedrag aan subsidie. Dit onderwerp staat in hoofdstuk 6 centraal.

In Tabel 15 zijn de resultaten voor de huurders te vinden, terwijl de resultaten voor de eigenaars per 'land' worden weergegeven in tabel 16 voor Vlaanderen en in tabel 17 voor Nederland. Voor de uitkomsten in de drie genoemde tabellen geldt dat de huurder in beide 'landen' gesubsidieerd wordt omdat de theoretische gebruikskosten hoger liggen dan de feitelijke gebruikskosten. Dit geldt ook voor de eigenaar-bewoner, zie het dat het verschil in Vlaanderen in de huursector kleiner is dan in de eigendomssector en in Nederland in de huursector groter is. De uitsplitsing naar de subsidies die deze verschillen veroorzaken geeft het volgende hoofdstuk.

Hier vermelden we nog dat de theoretische en feitelijke kosten voor sociale huurders gemiddeld lager zijn dan voor private verhuurders, zowel in Vlaanderen als in Nederland. Het verschil tussen de sociale en de private huursector is te herleiden tot het verschil in woningwaarden. Als tweede valt te observeren dat de gemiddelde kosten over het algemeen met het inkomen van de huurder stijgen in beide 'landen'. Verondersteld mag worden dat er samenhang is af te leiden met de kwaliteit van de woning. Voor de huursector toont tabel 13 dat de feitelijke gebruikskosten in grote lijnen stijgen met het aantal kamers (als proxy voor kwaliteit). En de huurprijs wordt in Nederland immers voor meer dan 90% van de huurwoningen gereguleerd op basis van kwaliteitskenmerken van de woning.

Tabel 15 Theoretische en feitelijke gebruikskosten (afgerond op 5 euro) naar quintiel van equivalent inkomen van alle huishoudens, gemiddelden in euro per jaar voor huurders, Vlaanderen (2013) en Nederland (1 januari 2012)

Quintielen	Huurder		Sociale huurder		Private huurder	
	Theoretische gebruikskost	Feitelijke gebruikskost	Theoretische gebruikskost	Feitelijke gebruikskost	Theoretische gebruikskost	Feitelijke gebruikskost
Vlaanderen						
Quintiel 1	5 435	5 375	6 600	2 688	6 235	6 160
Quintiel 2	5 555	5 520	6 360	3 455	6 320	6 295
Quintiel 3	6 365	6 330	6 540	5 050	6 565	6 530
Quintiel 4	6 750	6 750	6 670	6 290	6 905	6 905
Quintiel 5	8 100	8 070	6 935	6 900	8 204	8 170
Totaal	6 150	6 115	6 515	3 395	6 745	6 710
Nederland						
Quintiel 1	7 345	3 935	7 095	3 800	9 040	4 835
Quintiel 2	7 660	5 210	7 315	4 985	9 210	6 235
Quintiel 3	7 960	5 860	7 495	5 580	9 305	6 680
Quintiel 4	8 525	6 355	7 990	5 855	9 560	7 315
Quintiel 5	10 660	7 930	8 875	6 610	12 240	9 105
Totaal	7 910	5 190	7 390	4 760	9 760	6 705

Bron: Grote Woononderzoek 2013/eigen bewerking (N=2 084); VMSW, databank sociale huurders (N=138 411), en WoON 2012/eigen bewerking (N=ruim 2,5 miljoen huurders, waarvan bijna 2 miljoen sociale huurders en ruim 550 000 particuliere huurders)

Tabel 16 Theoretische en feitelijke gebruikskosten (afgerond op 5 euro) in de koopsector naar quintiel van equivalent inkomen van alle huishoudens, gemiddelden in euro per jaar voor eigenaars, verhuisd in periode 2002-2013, Vlaanderen, 2013

Quintielen	Eigenaar		Met hypotheek		Zonder hypotheek	
	Theoretische gebruikskosten	Feitelijke gebruikskosten	Theoretische gebruikskosten	Feitelijke gebruikskosten	Theoretische gebruikskosten	Feitelijke gebruikskosten
Lange termijn						
Quintiel 1	-4 890	-6 170	-3 910	-5 990	-6 215	-6 415
Quintiel 2	-4 790	-5 815	-3 470	-5 500	-5 900	-6 075
Quintiel 3	-4 185	-5 825	-3 720	-5 760	-5 940	-6 075
Quintiel 4	-4 690	-6 790	-4 210	-6 580	-8 085	-8 255
Quintiel 5	-5 400	-7 375	-4 775	-7 140	-8 300	-8 480
Totaal	-4 900	-6 665	-4 250	-6 510	-6 980	-7 150
Korte termijn						
Quintiel 1	4 640	3 360	6 490	4 410	2 150	1 950
Quintiel 2	4 000	2 975	5 875	3 845	2 415	2 240
Quintiel 3	5 040	3 400	6 010	3 970	1 350	1 220
Quintiel 4	6 740	4 640	7 315	4 945	2 660	2 485
Quintiel 5	6 675	4 700	7 465	5 100	3 000	2 815
Totaal	5 895	4 130	6 970	4 710	2 430	2 260

Bron: Grote Woononderzoek (n=1 055)

Tabel 17 Theoretische en feitelijke gebruikskosten (afgerond op 5 euro) in de koopsector naar quintiel van equivalent inkomen van alle huishoudens, gemiddelden in euro per jaar voor eigenaars, Nederland, 1 januari 2012

Quintielen	Eigenaar		Met hypotheek		Zonder hypotheek	
	Theoretische gebruikskosten	Feitelijke gebruikskosten	Theoretische gebruikskosten	Feitelijke gebruikskosten	Theoretische gebruikskosten	Feitelijke gebruikskosten
Lange termijn						
Quintiel 1	-3 595	-3 965	-2 840	-3 230	-6 605	-6 895
Quintiel 2	-3 345	-3 745	-2 800	-3 215	-6 125	-6 455
Quintiel 3	-3 540	-3 955	-3 125	-3 525	-6 410	-6 910
Quintiel 4	-3 845	-4 295	-3 390	-3 825	-7 165	-7 750
Quintiel 5	-5 095	-5 880	-4 600	-5 025	-8 720	-9 620
Totaal	-4 030	-4 465	-3 540	-3 955	-7 120	-7 675
Korte termijn						
Quintiel 1	11 875	11 505	12 100	11 710	10 985	10 695
Quintiel 2	11 570	11 170	11 690	11 275	10 970	10 640
Quintiel 3	11 940	11 525	11 980	11 580	11 650	11 155
Quintiel 4	12 835	12 380	12 845	12 410	12 755	12 170
Quintiel 5	16 540	16 060	16 605	16 180	16 080	15 180
Totaal	13 395	12 960	13 500	13 075	12 765	12 210

Bron: WoON 2012/eigen bewerking (N= ruim 4 miljoen eigenaars, waarvan bijna 3,5 miljoen eigenaars met hypotheek en ruim 550 000 eigenaars zonder hypotheek)

Voor eigenaars zien we de in paragraaf 5.2 en paragraaf 4.5 geconstateerde tegengestelde resultaten voor Nederland van de korte- versus de langetermijngebruikskosten ook terug in tabel 17. De kortetermijngebruikskosten nemen over het algemeen toe met het inkomen, terwijl de omgekeerde uitkomst optreedt bij de langetermijngebruikskosten. Uitzonderingen zijn meest het tweede en derde quintiel. De interactie tussen de gemiddelde procentuele stijging in de verwachte woningwaarde-

vermeerdering, de gemiddelde woningwaarde en het gemiddelde resulterende bedrag aan woningwaardevermeerdering liggen aan de verschillen ten grondslag. Ook in Vlaanderen is het verband niet altijd lineair tussen kosten en inkomen.

6. Subsidieverdeling over inkomensgroepen

In dit hoofdstuk passeren de subsidies die gedefinieerd zijn volgens de economische zienswijze (als verlaging van de theoretische kosten) de revue. Gestart wordt met Vlaanderen in paragraaf 6.1. In paragraaf 6.2 volgen de uitkomsten voor Nederland. In alle gevallen gaan we eerst in op de subsidie die de ontvangers van de subsidie toe te rekenen is, zodat de omvang van het effect op de ontvangers duidelijk wordt. Daarna volgen de gemiddelden van de bedragen als alle huurders in de berekeningen worden betrokken. Tevens komt de verdeling van deze subsidies aan bod over de vijf onderscheiden inkomensquintielen van alle huishoudens (populatie). Inkomen is daarbij gecorrigeerd voor huishoudenssamenstelling (zie noot 1). Paragraaf 6.3 behandelt de vergelijking tussen de eigendom en huur per 'land' en in paragraaf 6.4 vindt de vergelijking plaats.

Waar mogelijk (alleen voor de gemiddelde gebruikskosten en subsidies naar eigendomsvorm) wordt een vergelijking gemaakt met resultaten uit een eerdere vergelijking tussen beide landen op basis van de Vlaamse Woonsurvey 2005 (uitkomsten gecorrigeerd naar 2008), Vlaamse administratieve databanken voor 2008 en het Nederlandse WoON 2009. In alle gevallen gaat het om cross-secties; derhalve gaat het om verschillende meetpunten in de tijd. Bovendien gaat het om huishoudens die vanaf 1995 zijn verhuisd (gegevens van verhuizers voor die tijd ontbreken voor Vlaanderen). Daarnaast is voor Vlaanderen met een versie van kortetermijngebruikskosten (2001-2005) gerekend en voor Nederland met een langetermijnversie (1995-2008) (zie toelichting in Haffner & Heylen, 2014).

In beide landen komen de gebruikskosten voor de eigenaar-bewoners gemiddeld negatief uit vanwege de flinke waardeinstijgingen die de gebruikskosten beïnvloeden. In de eerdere meting leverde de eigen woning derhalve een opbrengst op. Voor de latere meting die centraal staat in dit rapport, is die alleen nog voor Vlaanderen het geval (zie vorige hoofdstuk), terwijl in Nederland deze situatie alleen optreedt bij de langetermijngebruikskosten (Haffner & Heylen, 2014). De theoretische langetermijngebruikskosten zijn overigens in Nederland lager in de latere meting dan in de eerste meting vanwege de afgenomen prijsstijging. Dit geldt ook voor Vlaanderen, hoewel de prijsstijging niet omsloeg in een daling zoals in Nederland.

De feitelijke gebruikskosten voor de huurders in beide 'landen' zijn gemiddeld hoger in de latere meting dan in de eerdere meting. Dit verschil mag verwacht worden als de huren stijgen met de kosteninflatie. Dit effect maakt kennelijk gemiddeld het effect ongedaan dat 'recente' verhuizers (sinds 1995 in de eerdere meting) in schaarstegebieden (huurvoorraad vooral in steden) hogere huren betalen dan langer zittende huishoudens. De theoretische gebruikskosten van de Nederlandse huurders waren in de eerdere meting gemiddeld hoger (Haffner & Heylen, 2014) dan in de latere meting (zie vorige hoofdstuk) aangezien 'de markthuurl' bepaald is als percentage van de woningwaarde die tussen beide meetmomenten gemiddeld was afgenomen.

6.1 Vlaanderen

6.1.1 Gemiddelde bedragen voor subsidie ontvangende huurders

Tabel 18 laat de gemiddelde subsidies zien op vlak van huren in Vlaanderen voor de begunstigten anno 2013, naast de werkelijke en theoretische gebruikskost. De laatste kolommen tonen het aantal en aandeel begunstigen. Een sociale huurder ontvangt jaarlijks gemiddeld 3 120 euro subsidie, wat neerkomt op maandelijks ongeveer 260 euro. De gemiddelde werkelijke sociale huur bedraagt op jaarbasis 3 395 euro, wat op maandbasis 283 euro betekent. De gemiddeld subsidie bedraagt 92% van de gemiddelde werkelijke gebruikskost, of 48% van de theoretische. De subsidie is gemiddeld dus quasi even hoog als de werkelijk betaalde huur. In 2013 waren er 138 411 sociale huurders, wat neerkomt op 19% van alle huurders. In vergelijking met 2008 is - als gevolg van nieuwbouw en renovatie in de sector - vooral de theoretische huur (geschatte markthuurprijs) toegenomen, wat ertoe geleid heeft dat de sociale huurprijs gemiddeld ook is toegenomen. Uitgedrukt in prijzen van 2013, is de impliciete subsidie gestegen met gemiddeld 5 euro. Daarnaast zijn er in 2013 ongeveer 9 300 meer sociale huurders dan in 2008 (Heylen, te verschijnen).

Tabel 18 Subsidies, theoretische en werkelijke gebruikskosten van wonen, voor de huursector, gemiddelden in euro per jaar (afgerond op 5 euro), voor de begunstigde huurders, aantal en aandeel ontvangers, Vlaanderen, 2013

	Subsidie	Theoretische gebruikskost	Werkelijke gebruikskost	Aantal ontvangers	% van alle huurders
Sociale huur	3 120	6 515	3 395	138 411	19,0
Huursubsidie	2 208	5 220	3 010	8 095	1,3

Bron: VMSW, databank sociale huurders (N=138 411), Agentschap Wonen-Vlaanderen (N=9 529), ADS (FOD Economie), eigen bewerking

Een ontvanger van een huursubsidie ontvangt jaarlijks gemiddeld 2 208 euro (184 euro op maandbasis). Dit bedrag geldt voor de begunstigten uit het stelsel dat in voege was van 2008 tot mei 2014. Gemiddeld bedraagt de theoretische gebruikskost op jaarbasis 5 220 euro (435 euro/maand). Het aandeel van de gemiddelde subsidie t.o.v. de gemiddelde feitelijke gebruikskost bedraagt 92%. Het aantal begunstigten van een huursubsidie ligt relatief laag (8 095 in 2013). Deze groep vormt 1,3% van alle huurders. In 2008 lag de gemiddelde huursubsidie lager (111 euro/maand) dan in 2013 omdat de meerderheid van de begunstigten nog tot het oude stelsel behoorde waarin de subsidiebedragen lager waren. Er waren toen ook circa 1 400 minder begunstigten (Heylen, te verschijnen).

Tabel 19 toont de gemiddelde subsidies in de huursector voor verschillende inkomensquintielen, opgedeeld naar type huurder. We stellen vast dat de subsidie in de sociale huur afneemt naarmate het inkomen stijgt, van gemiddeld 3 910 euro op jaarbasis voor de huurders uit quintiel 1 naar 50 euro in het hoogste quintiel. Dit is een logisch resultaat aangezien de berekening van de maandelijks sociale huur vertrekt van 1/55ste van het belastbaar inkomen. Als het inkomen sterk toeneemt, betaalt men de (geschatte) marktwaarde van de woning. In 2008 daalde de subsidie minder sterk met het inkomen. De nieuwe huurprijsberekening die - na een overgangsperiode - intrad in 2012, heeft ervoor gezorgd dat de subsidiehoogte in grotere mate afhangt van het inkomen (Heylen, te verschijnen).

Ook de gemiddelde huursubsidie neemt af naarmate het inkomen stijgt, van 2 145 euro in het eerste quintiel naar 1 615 euro in het tweede quintiel. Er is verder geen enkele begunstigde van de huursubsidie die tot een hoger inkomensquintiel behoort. De regelgeving bepaalt hier ook dat de subsidie lager is voor hogere inkomens. In het systeem dat bestond in de periode 2008-2014 waren er drie inkomensklassen, waartussen de hoogte van de subsidie varieerde (ook afhankelijk van het aantal jaar dat men de subsidie al ontving). Ook eind 2008 - toen een grote meerderheid van de begunstigten nog behoorde tot het systeem dat vervangen werd in januari 2008 - maakten alle begunstigten deel uit van de twee laagste inkomensquintielen. In het oude stelsel daalde de subsidie wel sterker naarmate het inkomen steeg (Heylen & Winters, 2012).

Tabel 19 Subsidies in de huursector, naar quintiel van equivalent inkomen van alle huishoudens, gemiddelden in euro per jaar (afgerond op 5 euro), voor de begunstigde huurders, Vlaanderen, 2013

	Totaal ¹	Quintielen equivalent inkomen ²				
		1	2	3	4	5
Huurder						
Subsidie sociale huur	3 120	3 910	2 905	1 490	385	50
Huursubsidie	2 210	2 145	1 615	-	-	-
Sociale huurder						
Subsidie sociale huur	3 120	3 910	2 905	1 490	385	50
Huursubsidie	-	-	-	-	-	-
Private huurder						
Subsidie sociale huur	-	-	-	-	-	-
Huursubsidie	2 208	2 145	1 615	-	-	-

¹ N=9 529.

² N=5 668.

Bron: VMSW, databank sociale huurders (N=138 411), eigen bewerking; Agentschap Wonen-Vlaanderen

6.1.2 Gemiddelde subsidies voor alle huurders

Wanneer de subsidies uit de huursector worden verdeeld over alle huurders, zoals tabel 20 weergeeft, ontvangt een huurder in Vlaanderen op jaarbasis gemiddeld 592 euro subsidie uit de sociale huur en 29 euro uit het stelsel van huursubsidie. De gemiddelden naar inkomensquintielen uit de tabel maken duidelijk dat de begunstigten zich vooral situeren in de lagere inkomensgroepen. Een huurder behorend tot het eerste quintiel ontvangt jaarlijks gemiddeld 1 440 totale subsidie, terwijl huurders uit het derde en vijfde quintiel respectievelijk maar 185 euro en 1 euro ontvangen.

Tabel 20 Subsidies in de huursector, naar quintielen van equivalent inkomen van alle huishoudens, per subsidie, gemiddelden in euro per jaar, voor alle huurders, Vlaanderen, 2013

	Totaal ¹	Quintielen equivalent inkomen ²				
		1	2	3	4	5
Huurder						
Totale subsidie	621	1 440	558	185	24	1
Subsidie sociale huur	592	1 358	549	185	24	1
Huursubsidie	29	82	9	0	0	0

¹ N=58 881.

² N=55 462.

Bron: VMSW, databank sociale huurders, eigen bewerking

6.1.3 Gemiddelde bedragen voor subsidie ontvangende eigenaars

In tabel 21 zien we de gemiddelde subsidies gerelateerd aan wonen, in de eigendomssector, voor de begunstigde gezinnen in Vlaanderen anno 2013. Daarnaast wordt ook het aantal begunstigden weergegeven en het aandeel van de groep begunstigden t.o.v. alle eigenaars.

De subsidiebedragen vormen de kern van onze studie. De hypotheekaf trek kent in 2013 veruit het grootste gemiddelde subsidie bedrag, met 1 995 euro op jaarbasis. De hypotheekaf trek bestaat voor de leningen uit de periode 2002-2004 uit de vermindering voor bouwsparen en de bijkomende interestaf trek. Voor leningen vanaf 2005 geldt de woonbonus. In 2005 (op basis van de Woonsurvey) bedroeg het voordeel van de hypotheekaf trek gemiddeld maar 1 212 euro/jaar (Heylen & Winters, 2012). Zoals ondertussen bekend, ligt het voordeel van de woonbonus aanzienlijk hoger dan dat van het oude stelsel (zie ook Goeyvaerts & Vastmans, 2014). Voorts komt het gemiddeld voordeel van het verlaagd tarief van registratierechten (klein beschrijf) neer op 180 euro in 2013. Voor het verlaagd btw-tarief bij renovatie is dit 115 euro, terwijl de vermindering van de onroerende voorheffing neerkomt op gemiddeld 120 euro. De fiscale subsidies als gevolg van een verlaagd btw-tarief en de vermindering van de registratierechten liggen in 2013 gemiddeld lager dan in 2005 (gecorrigeerd voor inflatie). Dit komt omdat het rendement van een alternatieve investering - dat in de gebruikskostenmethode wordt gebruikt bij de subsidiebepaling - duidelijk is gedaald tussen 2002 en 2013. De vermindering van de onroerende voorheffing ligt in 2013 gemiddeld hoger dan in 2005 omdat deze keer ook de vermindering voor gezinslast is meegerekend (Heylen, te verschijnen).

Zoals tabel 21 laat zien, bedraagt het aandeel eigenaars dat van de hypotheekaf trek kan genieten, 44% (beschouwd over alle eigenaar). Ongeveer 71% van de eigenaars geniet in 2013 van de vermindering van onroerende voorheffing, en ongeveer één op twee van de btw-verlaging bij renovatie en het klein beschrijf.

Zoals tabel 21 verder laat zien, is het bereik van de niet-fiscale subsidies voor eigenaars veel kleiner. Het meest verspreid is de sociale lening van het Vlaams Woningfonds, die 1% van de eigenaars bereikt. De sociale lening van de VMSW bereikt 0,9% van de eigenaars. Het gaat hier om leningen die afgesloten zijn in de periode 2003-2013. De renovatiepremie is in 2013 door 0,9% van de eigenaars verkregen; de verbeteringspremie door 0,4%. In tegenstelling tot de fiscale voordelen worden er bij de niet-fiscale subsidies inkomensvoorwaarden vooropgesteld. Voor de VAP liggen deze grenzen bovendien zeer laag. Het relatief lage bereik van de sociale leningen wordt naast de inkomensvoorwaarden ook verklaard door de beschikbare budgetten.

In vergelijking met de fiscale voordelen, uitgezonderd de hypotheekaf trek, liggen de bedragen van de niet-fiscale subsidies relatief hoog. De jaarlijkse gemiddelde subsidies bij de sociale leningen van Vlaams Woningfonds en VMSW bedragen achtereenvolgens 1 190 euro en 660 euro. De renovatiepremie loopt gemiddeld zelfs op tot 5 655 euro.

Tabel 21 Subsidies in de eigendomssector, volgens ijkpunt primaire structuur, gemiddelden in euro per jaar (afgerond op 5 euro), voor begunstigden die woning verworven hebben in de periode 2002-2013 (fiscale voordelen) of alle begunstigden (niet-fiscale subsidies), aantal en aandeel, Vlaanderen, 2013

	Subsidie ¹	Aantal begunstigden	% van alle eigenaars
Fiscale subsidies			
Vermindering OV	120	1 354 730	71,4
Verlaging RR ²	180	975 255	51,4
Btw-verlaging ²	115	969 560	51,1
Hypotheekaf trek	1 995	832 950	43,9
Niet-fiscale subsidies			
Sociale lening VWF ⁴	1 190	16 720	1,0
Sociale lening VMSW ⁴	660	19 196	0,9
Renovatiepremie ³	5 655	16 378	0,9
Verbeteringspremie ³	1 115	6 955	0,4
Aanpassingspremie ³	1 210	2 427	0,1

¹ Fiscale subsidies voor alle eigenaars die hun woning hebben verworven in de periode 2002-2013.

² Subsidies met een éénmalig karakter, maar met de gebruikskostenmethode gespreid over de tijd. De gemiddelde bedragen liggen daarom relatief laag terwijl het aandeel begunstigden relatief hoog is.

³ Subsidies met een éénmalig karakter en bij de berekening niet gespreid over de tijd. De gemiddelde bedragen liggen daarom relatief hoog terwijl het aantal begunstigden relatief laag uitvalt.

⁴ Leningen afgesloten in periode 2003-2013.

Bron: Grote Woononderzoek 2013 voor fiscale uitgaven (N=1320), VMSW, Vlaams Woningfonds, Agentschap Wonen-Vlaanderen

Tabel 22 toont de gemiddelde subsidies in de eigendomssector voor de begunstigden, naar inkomensquintielen van de bevolking. We stellen vast dat de hypotheekaf trek sterk toeneemt met het inkomen, van 1 780 euro in het eerste naar 2 110 euro in het vijfde quintiel. Dit bedrag neemt toe door de impact van de marginale aanslagvoet. Verder stijgt ook de subsidie van het verlaagd btw-tarief met het inkomen, tot het derde quintiel. Hogere inkomens voeren immers grotere renovaties uit. Ook voor de vermindering van de registratierechten (klein beschrijf) ligt het voordeel het hoogst in quintielen 4 en 5, maar de verschillen zijn minder uitgesproken. De vermindering van de onroerende voorheffing ligt gemiddeld het hoogst in het eerste quintiel, wat veroorzaakt wordt door een hoger aandeel gezinnen met een bescheiden woning.

Omdat het voordeel bij een bijzondere sociale lening lager is voor hogere inkomens - door de formule van de interestbepaling - ligt de gemiddelde leningssubsidie aanzienlijk hoger voor de begunstigden uit de lagere inkomensquintielen, zowel bij de VMSW als het Vlaams Woningfonds. Voorts neemt het gemiddelde voor de renovatiepremie af naarmate het inkomen stijgt. De subsidie ligt duidelijk het laagst in het vijfde quintiel. Dit het gevolg is van de inkomensdifferentiatie bij de bepaling van het subsidiepercentage.

Tabel 22 Subsidies in de eigendomssector, naar quintiel van equivalent inkomen van alle huishoudens, per subsidie, gemiddelden in euro per jaar (afgerond op 5 euro), voor begunstigden die hun woning verworven hebben in de periode 2002-2013 (fiscale subsidies) of alle begunstigden (niet-fiscale subsidies), Vlaanderen, 2013

	Totaal	Quintielen equivalent inkomen				
		1	2	3	4	5
Fiscale subsidies ¹						
Vermindering OV	120	145	115	120	115	110
Verlaging RR	180	170	165	155	185	210
Verlaagd btw-tarief	115	80	90	120	125	125
Hypotheekaf trek	1 995	1 780	1 795	1 765	2 105	2 110
Niet-fiscale subsidies						
Sociale lening VWF ²	1 190	1 450	995	635	430	395
Sociale lening VMSW ²	660	850	710	635	480	360
Renovatiepremie	5 655	6 185	5 690	5 635	5 280	4 415
Verbeteringspremie	1 115	1 130	1 085	1 150	1 180	1 375
Aanpassingspremie	1 210	1 200	1 215	1 230	1 205	-

¹ Fiscale subsidies voor alle eigenaars die hun woning hebben verworven in de periode 2002-2013.

² Leningen afgesloten in de periode 2003-2008.

Bron: Grote Woononderzoek 2013 (N=1 320), VMSW, Vlaams Woningfonds, Agentschap Wonen-Vlaanderen

6.1.4 Gemiddelde subsidies voor alle eigenaars

Tabel 23 geeft de gemiddelde subsidies in de eigendomssector weer, wanneer deze verdeeld worden over alle eigenaars. Voor de subsidies met een beperkt bereik - bijvoorbeeld renovatiepremie - liggen de bedragen in deze tabel veel lager dan in de vorige twee tabellen, waarin de bedragen op het niveau van de begunstigden werden berekend. De tabel geeft zodoende een beeld van de impact binnen de eigendomssector van de verschillende subsidies.

De hypotheekaf trek heeft veruit de grootste impact, met een gemiddeld bedrag per eigenaar van 875 euro op jaarbasis. In totaliteit ontvangt de gemiddelde eigenaar 1 110 euro aan fiscale voordelen in 2013, volgens de gebruikskostenmethode. Wanneer ook de andere tegemoetkomingen worden meegeteld, loopt dit bedrag op tot 1 183 euro. De renovatiepremie heeft van niet-fiscale subsidies de grootste impact, met 49 euro. De algemene impact van de verbeterings- en aanpassingspremie is daar-entegen verwaarloosbaar.

Tabel 23 Subsidies in de eigendomssector, naar quintiel equivalent inkomen, gemiddelden in euro per jaar, alle eigenaars*, Vlaanderen, 2013

	Totaal	Quintielen equivalent inkomen				
		1	2	3	4	5
Fiscale subsidies						
Totale subsidie	1 110	730	645	1 025	1 475	1 385
Vermindering OV	85	100	75	95	85	75
Verlaging RR	90	100	85	90	95	95
Verlaagd btw-tarief	60	45	40	65	70	60
Hypotheekaf trek	875	485	445	775	1 225	1 155
Niet-fiscale subsidies						
Totale subsidie	73	143	103	94	53	4
Sociale lening VW ¹	12	55	15	4	1	0
Sociale lening VMSW ¹	6	10	8	9	3	1
Renovatiepremie	49	62	66	77	49	3
Verbeteringspremie	4	11	10	3	0	0
Aanpassingspremie	2	5	4	1	0	0
Subsidie totaal	1 183	873	748	1 119	1 528	1 389

* Assumpties voor fiscale voordelen (uitgezonderd hypotheekaf trek): gemiddelde subsidie voor de groep verhuisd tussen 2002-2013 is (per quintiel) dezelfde voor de groep eigenaars anno 2013. Voor de eigenaars met hypotheek: subsidie voor de verhuisden in periode 2002-2013 is dezelfde voor alle eigenaars met hypotheek anno 2013.

Bron: Grote Woononderzoek 2013 (N=1 320), VMSW, Vlaams Woningfonds, Agentschap Wonen-Vlaanderen

6.2 Nederland

6.2.1 Gemiddelde bedragen voor subsidie ontvangende huurders

Tabel 24 presenteert de jaarlijkse gemiddelde subsidiebedragen van de Nederlandse tegemoetkomingen die hier zijn onderscheiden op het vlak van wonen voor de huurders. Naast de subsidies wordt ook het bijbehorende bedrag aan theoretische en aan feitelijke gebruikskosten weergegeven. In de laatste kolommen, staan het aantal en het aandeel begunstigden weergegeven per maatregel.

Van de ruim 2,5 miljoen huurders blijkt per 1 januari 2012 37% huurtoeslag te ontvangen. Gemiddeld gaat het om een bedrag per ontvanger van ruim 2 100 euro per jaar. Daarmee komt de huurtoeslag qua bedrag op een eerste plek van de drie subsidies die we hier onderscheiden. Het gaat om gemiddeld 30% van de theoretische gebruikskosten van deze groep ontvangers (2 125 van 7 125 euro). Dit is de enige van de drie subsidies die gemiddeld de grotere impact heeft naarmate het inkomen lager is, terwijl de verschillen tussen de beide huursectoren minimaal zijn (behalve in het derde en vierde quintiel), zoals tabel 25 laat zien. Deze uitkomst mag geen verrassing genoemd worden, als men in beschouwing neemt dat de huurtoeslag als inkomensafhankelijke regeling opgezet is.

Tabel 24 Subsidies, theoretische en werkelijke gebruikskosten voor begunstigde huurders, gemiddelden in euro per jaar (afgerond op 5 euro), Nederland, 1 januari 2012

	Subsidie	Theoretische gebruikskosten	Werkelijke gebruikskosten	Aantal ontvangers	% van alle huurders
Huurtoeslag ¹	(2 125)	(7 125)	(3 600)	946 864	37
Geschatte subsidie als gevolg van huur-regulering ²	1 945	9 830	4 575	834 117	33
Geschatte vermogenssubsidie ³	2 110	8 535	4 885	1 919 927	76

¹ Zie voor uitleg volgende tabel.

² Subsidie voor een woning met een gereguleerde huur geschat als verschil tussen geschatte markthuurluur en huur die maximaal is toegestaan volgens het woningwaarderingsstelsel.

³ Verschil tussen maximaal veronderstelde mogelijke huurprijs volgens het woningwaarderingsstelsel en de feitelijke kale huur bij een huurwoning met een gereguleerde huurprijs en verschil tussen geschatte markthuurluur en feitelijke kale huur voor een woning met een gedereguleerde huurprijs (zie paragraaf 3.1.2).

Bron: WoON 2012/eigen bewerking (N=ruim 2,2 miljoen begunstigde huurders in totaal)

Op de tweede plaats qua ontvangen bedrag (2 110 euro) voor de ontvangers, maar op de eerste plaats qua aandeel ontvangers (76%) komt de geschatte vermogenssubsidie. Gemiddeld gaat het voor de vermogenssubsidie om een aandeel 25% van de theoretische gebruikskosten van de betreffende ontvangers (2 110 van 8 535 euro). De vermogenssubsidie rekenen we toe, als de verhuurder niet de door ons geschatte markthuurluur vraagt in het geval van een woning met een gedereguleerde huur dan wel de maximale huur volgens het puntenstelsel (woningwaarderingsstelsel) bij een woning met een gereguleerde huur. Zoals in paragraaf 3.1.2 aangegeven, is onbekend of marktomstandigheden deze veronderstelde maximaal-mogelijke huurniveaus toelaten. Per saldo komt de geschatte subsidie volgens tabel 25 hoger uit in de private huursector (bijna 3 100 euro) dan in de sociale huursector (bijna 1 900 euro) hetgeen impliceert dat de huurprijzen van private huurwoningen verder afliggen van de theoretische gebruikskosten dan die van sociale huurwoningen. Gemiddeld loopt de subsidie op met het inkomen, sterker in de sociale dan in de private huursector waar de gemiddelde subsidie voor het tweede quintiel het een na hoogste gemiddelde subsidiebedrag betekent.

De geschatte subsidie als gevolg van de huurregulering komt neer op 20% van de theoretisch berekende huur voor een op de drie huurders die volgens onze inschatting baat heeft bij de huurregulering. De subsidie is berekend als het verschil in de door ons geschatte markthuurluur en de maximaal veronderstelde mogelijke huur voor een woning met een gereguleerde huur volgens het puntenstelsel waarmee de kwaliteit van de woning wordt weergegeven volgens het woningwaarderingsstelsel. Evenals bij de vermogenssubsidie geldt hier ook weer dat onbekend is of de verhuurder wel de door ons geschatte markthuurluur in rekening zou kunnen brengen, als de huurregulering niet zou bestaan. In hoeverre de omvang van de subsidiëring als gevolg van de huurregulering een realistische schatting betreft, is derhalve niet te zeggen. Aangezien huurregulering niet specifiek gericht is op de sociale huursector, maar op de huursector in het algemeen, geven de resultaten dit ook weer. Met bijna 4 000 euro per jaar komt de subsidie gemiddeld het sterkst terecht bij de private huurders en binnen deze sector met name in het hoogste inkomensquintiel, zoals tabel 25 toont. Ook bij de sociale huurders is de hoogste gemiddelde subsidie te vinden in het hoogste inkomensquintiel. Mogelijk speelt hier het eerder aangeduide 'drukkende' effect op de huurprijzen als gevolg van het grote aandeel huurwoningen met een gereguleerde huurprijs op de huurwoningmarkt een rol.

Tabel 25 Subsidies voor begunstigde huurders naar quintiel van equivalent inkomen van alle huishoudens, gemiddelden in euro per jaar (afgerond op 5 euro), Nederland, 1 januari 2012

	Totaal	Quintielen equivalent inkomen				
		1	2	3	4	5
Alle huurders						
Totale subsidie	(3 485)	3 865	3 110	2 945	3 210	(4 660)
Huurtoeslag	(2 125)	2 280	1 655	1 305	1 245	--
Huurreguleringssubsidie ¹	1 945	1 735	1 665	1 895	2 060	4 005
Vermogenssubsidie ²	2 110	1 895	2 115	2 160	2 255	2 890
Sociale huurder						
Totale subsidie	(2 155)	1 805	2 245	2 420	2 710	(3 040)
Huurtoeslag	(2 100)	2 255	1 635	1 240	1 395	--
Huurreguleringssubsidie ¹	1 425	1 405	1 335	1 350	1 530	2 070
Vermogenssubsidie ²	1 885	1 770	1 920	1 945	2 010	2 130
Private huurder						
Totale subsidie	(4 405)	3 520	4 270	4 370	4 310	(6 465)
Huurtoeslag	(2 305)	2 525	1 800	1 615	685	--
Huurreguleringssubsidie ¹	3 990	3 760	3 195	3 800	3 505	6 430
Vermogenssubsidie ²	3 070	2 830	3 205	2 910	2 850	3 755

¹ Subsidie voor een woning met een gereguleerde huur geschat als verschil tussen geschatte markthuur en huur die maximaal is toegestaan volgens het woningwaarderingssysteem.

² Verschil tussen maximaal veronderstelde mogelijke huurprijs volgens het woningwaarderingssysteem en de feitelijke kale huur bij een huurwoning met een gereguleerde huurprijs en verschil tussen geschatte markthuur en feitelijke kale huur voor een woning met een gedereguleerde huurprijs (zie paragraaf 3.1.2).

Bron: WoON 2012/eigen bewerking (N=ruim 2,2 miljoen begunstigde huurders in totaal, waarvan bijna 1,8 miljoen begunstigde sociale huurders, ruim 400 000 begunstigde particuliere huurders; -- duidt aan 30 of minder cases gewogen; derhalve staat totaal tussen haakjes)

Geconcludeerd kan worden dat de drie subsidies ieder bijdragen aan het verlagen van de door ons berekende theoretische markthuur voor de ontvangers. De huurtoeslag heeft de grootste impact op de huur (30% van de theoretisch berekende huur) en staat op de tweede plaats qua aandeel ontvangers (37%). De vermogenssubsidie (25%) volgt en kent het hoogste aandeel ontvangers (76%). De impact van de huurreguleringssubsidie (20%) is het geringst, evenals het aandeel ontvangers (33%).

In vergelijking met de eerdere berekeningen in Haffner en Heylen (2014) is de som⁴ van de huurreguleringssubsidie en de vermogenssubsidie gemiddeld afgenomen, omdat de woningwaarde gemiddeld is gedaald in Nederland. Deze is bepalend voor de markthuur, als de markthuur als percentage van de woningwaarde wordt vastgesteld (zie inleiding van dit hoofdstuk).

Het gemiddelde bedrag aan huurtoeslag is hoger in de laatste meting (tabel 25) dan in de eerste meting, hetgeen kan worden toegeschreven aan de jaarlijkse huurverhoging. Bij de huurtoeslag lijkt verder dat deze bij de latere meting meer op huishoudens met een lager inkomen gericht wordt (minder dan 30 cases in het vijfde quintiel) dan bij de eerdere meting. Deze laatste observatie wordt ook onderbouwd door gemiddeld lagere bedragen aan subsidie in de hogere quintielen en hogere bedragen in de lagere quintielen bij de latere meting (tabel 26) dan bij de eerdere meting.

⁴ Omdat de definitie is aangepast aan de laatste inzichten tussen beide meetmomenten kan alleen het totaal van beide subsidies worden vergeleken.

6.2.2 Gemiddelde subsidies voor alle huurders

Tabel 26 toont de gemiddelde bedragen van de subsidies in de Nederlandse huursector, verdeeld over alle huurders. Men ontvangt jaarlijks gemiddeld 795 euro huurtoeslag, 640 euro subsidie uit huurregulering en 1 600 euro subsidie uit het vermogen van verhuurders. In totaal wordt er gemiddeld 3 035 euro subsidie ontvangen per huurder.

Aangezien van zowel de huurtoeslag als de vermogenssubsidie de grootste bedragen gemiddeld terecht komen bij de huishoudens met de laagste inkomens, gaat per saldo gemiddeld ook het grootste bedrag aan totale subsidie, meer dan 3 710 euro per jaar, naar de huishoudens met de laagste inkomens. Dat de huurreguleringssubsidie en de vermogenssubsidie vooral bij de private huurders neerslaan, zoals blijkt uit de vorige paragraaf, zien we ook in tabel 26 terug in het gemiddelde totale bedrag voor beide sectoren: 3 665 euro versus 2 860 euro. Een dergelijk verschil is te observeren voor alle quintielen, terwijl de huurtoeslag met 1 850 euro vooral in de sociale huursector in het eerste quintiel flink verschil maakt.

Gerelateerd aan de theoretische gebruikskosten uit tabel 15 worden deze gemiddeld met circa 38% verlaagd voor alle huurders, en ook voor elk de sociale en private huurders. Huurtoeslag maakt gemiddeld 10% uit van de theoretische huur (12% voor de sociale huurder en 4% voor de private huurder, respectievelijk); de huurreguleringssubsidie gemiddeld 8% (6% en 13%); en de vermogenssubsidie gemiddeld 20% (20% en 21%).

Tabel 26 Subsidies in de huursector voor huurders naar quintiel van equivalent inkomen van alle huishoudens, gemiddelden in euro per jaar (afgerond op 5 euro), Nederland, 1 januari 2012

	Totaal	Quintielen equivalent inkomen				
		1	2	3	4	5
Alle huurders						
Totale subsidie	(3 035)	3 710	2 705	2 385	2 515	(3 360)
Huurtoeslag	(795)	1 775	480	70	25	--
(Huur)reguleringssubsidie ¹	640	525	570	640	765	1 325
Vermogenssubsidie ²	1 600	1 410	1 655	1 675	1 730	2 015
Sociale huurder						
Totale subsidie	(2 860)	3 565	2 525	2 130	2 320	(2 535)
Huurtoeslag	(900)	1 815	515	75	35	--
Huurreguleringssubsidie ¹	480	420	460	475	630	810
Vermogenssubsidie ²	1 480	1 330	1 555	1 575	1 660	1 690
Private huurder						
Totale subsidie	(3 665)	4 705	3 520	3 130	2 890	(4 085)
Huurtoeslag	(415)	1 525	340	60	10	--
Huurreguleringssubsidie ¹	1 220	1 240	1 070	1 110	1 020	1 780
Vermogenssubsidie ²	2 025	1 940	2 110	1 960	1 860	2 310

¹ Subsidie voor een woning met een gereguleerde huur geschat als verschil tussen geschatte markthuur en huur die maximaal is toegestaan volgens het woningwaarderingstelsel.

² Verschil tussen maximaal veronderstelde mogelijke huurprijs volgens het woningwaarderingstelsel en de feitelijke kale huur bij een huurwoning met een gereguleerde huurprijs en verschil tussen geschatte markthuur en feitelijke kale huur voor een woning met een gedereguleerde huurprijs (zie paragraaf 3.1.2).

Bron: WoON 2012/eigen bewerking (N=ruim 2,5 miljoen huurders in totaal, waarvan bijna 2 miljoen sociale huurders, ruim 550 000 particuliere huurders); -- duidt aan 30 of minder begunstigden/cases gewogen; derhalve staat totaal tussen haakjes)

6.2.3 Gemiddelde bedragen voor subsidie ontvangende eigenaars

Tabel 27 toont in de laatste kolommen het aantal en het aandeel begunstigde eigenaar-bewoners in Nederland per subsidie die hier is onderscheiden op het vlak van wonen. De jaarlijkse gemiddelde subsidiebedragen voor de subsidie ontvangende alle eigenaars per 1 januari 2012 zijn ook opgesomd. Voor de volledigheid, wordt naast de subsidies ook het bedrag aan theoretische en aan feitelijke gebruikskosten weergegeven. Zoals in paragraaf 5.3 uiteengezet, hebben we bij het berekenen van de gebruikskosten rekening gehouden met een kortetermijn- en een meer langetermijnwaardeontwikkeling van de woning; de eerste komt gemiddeld als kost te boek te staan, de tweede als opbrengst. Dat de theoretische gebruikskosten hoger uitvallen dan de feitelijke gebruikskosten, signaleert dat eigenaar-bewoners subsidies verkrijgen.

Qua bereik bij de eigenaar-bewoners is de belastinguitgave die geassocieerd wordt met de vrijstelling Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW; 525 euro per jaar,) evenals de subsidie wegens geen of geringe eigenwoningschuld (640 euro) een belangrijkere subsidie dan de subsidie als gevolg van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG; 505 euro; tabel 27). Circa één op de drie eigenaar-bewoners ontvangt de vrijstelling belasting voor de KEW en de NHG-subsidie, terwijl één op de ongeveer zes in aanmerking komt voor de aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld. Deze uitkomst ligt in lijn met het kleine aandeel van eigenaar-bewoners die geen hypotheek hebben in Nederland (tabel 4).

Tabel 27 Subsidies, theoretische en werkelijke gebruikskosten voor begunstigde eigenaars, gemiddelden in euro per jaar (afgerond op 5 euro), Nederland, 1 januari 2012

	Subsidie	Lange termijn		Korte termijn		Aantal ontvangers	% van alle eigenaars
		Theoretische gebruikskosten	Feitelijke gebruikskosten	Theoretische gebruikskosten	Feitelijke gebruikskosten		
Fiscale subsidies							
Vrijstelling belasting KEW ¹	525	-2 400	-3 200	13 070	12 270	1 380 975	34
Aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld	640	-6 950	-7 600	13 645	12 990	603 508	15
Regulering							
Lagere rentevoet dan marktrente vanwege NHG ²	505	-2 060	-2 820	11 155	10 395	1 278 553	32

¹ Voor Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW): geschat bedrag dat overheid misloopt aan belastingen is geschat aan de hand van inkomen huishouden en type hypotheek.

² Als gevolg van het verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Er is geen rekening gehouden met kosten die gemaakt moeten worden om de garantie te regelen. Het subsidiebedrag moet derhalve als maximum worden beschouwd.

Bron: WoON 2012/eigen berekeningen (N=ruim 2,5 miljoen begunstigde eigenaars in totaal)

De vrijstelling belasting Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW) ontstaat bij de typen hypotheek die gedurende de looptijd niet worden afgelost, maar wel op de een of andere manier wordt gespaard in een spaar- of beleggingsrekening. Het subsidiebedrag hebben we geschat op basis van de hypotheekvorm(en) van een huishouden. De subsidie, die ontstaat omdat het spaartegoed belastingvrij blijft in de inkomstenbelasting, als voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden (paragraaf 3.2.2), loopt beperkt op met het inkomen van 495 euro per jaar voor huishoudens in het eerste quintiel naar 610 euro per jaar voor eigenaars in het vijfde quintiel (Tabel 28). Mee zal spelen dat huishoudens met een hoger inkomen, grotere hypotheeksommen hebben uitstaan, omdat zij gemiddeld in een duurdere woning

wonen (niet in tabel). Bij hogere inkomens is tevens het marginale belastingtarief hoger dan voor huishoudens met een lager inkomen.

Voor de hypotheekgarantie hebben we een lagere rentevoet van 0,5% dan de marktrente aan hen toegerekend gecorrigeerd voor de renteaftrek (maar geen rekening gehouden met de kosten die men moet maken om de garantie af te sluiten). Per saldo loopt het voordeel op met het inkomen, zoals te zien is in tabel 28, hetgeen vermoedelijk grotendeels verklaard kan worden met het oplopende hypotheekbedrag als gevolg van de duurdere woning (niet in tabel). De limiet op de koopprijs die geldt om een NHG te kunnen verkrijgen, leidt niet tot een gemiddeld lager voordeel bij de huishoudens met hogere inkomens dan bij de huishoudens met lagere inkomens.

De aftrek in de inkomstenbelasting wegens geen of geringe eigenwoningschuld is als volgt berekend: zodra het bedrag aan af te trekken rente voor de hypotheek lager wordt dan het bedrag aan toegerekend inkomen (bedrag op basis van het eigen woningforfait), wordt het toegerekende inkomen gemaximeerd op het bedrag aan af te trekken hypotheekrente. Zoals in paragraaf 3.2.2 is uitgelegd is deze maatregel in 2005 ingevoerd en is de subsidie volgens de Nederlandse fiscus maximaal als de hypotheek is afgelost: de belasting die men had moeten betalen over het toegerekend inkomen. De door de fiscus misgelopen belastingopbrengsten duidt deze aan als belastinguitgave. De subsidie loopt op met het inkomen (behalve in quintiel 2) vanwege de oplopende belastingtarieven, zoals tabel 28 toont. Derhalve zal het toegerekend inkomen hoger zijn, omdat huishoudens met een hoger inkomen over het algemeen in duurdere woningen wonen (niet in tabel). De gemiddeld hogere subsidie bij eigenaar-bewoners zonder hypotheek dan met hypotheek is toe te schrijven aan het volledig afgeloste hypotheekbedrag.

Tabel 28 Subsidies in de eigendomssector, volgens ijkpunt primaire structuur, naar quintiel van equivalent inkomen van alle huishoudens, gemiddelden in euro per jaar (afgerond op 5 euro) voor begunstigde eigenaars, Nederland, 1 januari 2012

	Totaal	Quintielen equivalent inkomen				
		1	2	3	4	5
Eigenaar						
Totale subsidie	690	595	605	640	690	820
Vrijstelling belasting KEW ¹	525	495	500	500	475	610
Aftrek wegens geen of geringe eigenwoning-schuld	640	425	420	530	695	930
NHG rentesubsidie ²	505	450	455	475	515	600
Met hypotheek						
Totale subsidie	685	620	640	645	685	770
Vrijstelling belasting KEW ¹	525	495	500	500	475	610
Aftrek wegens geen of geringe eigenwoning-schuld	455	240	370	335	655	540
NHG rentesubsidie ²	505	450	455	475	515	600
Zonder hypotheek						
Totale subsidie	715	500	445	610	715	1 060
Aftrek wegens geen of geringe eigenwoning-schuld	715	500	445	610	715	1 060

¹ Voor Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW): geschat bedrag dat overheid misloopt aan belastingen is geschat aan de hand van inkomen huishouden en type hypotheek.

² Lagere rentevoet dan marktrente als gevolg van het verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Er is geen rekening gehouden met kosten die gemaakt moeten worden om de garantie te regelen. Het subsidiebedrag moet derhalve als maximum worden beschouwd.

Bron: WoON 2012/eigen berekeningen (N=ruim 2,5 miljoen begunstigde eigenaars in totaal, waarvan ruim 2,1 miljoen begunstigde eigenaars met hypotheek en ruim 400 000 begunstigde eigenaars zonder hypotheek)

Het belang van elk subsidiebedrag als aandeel in de theoretische gebruikskosten varieert met de hoogte van de gebruikskosten, maar wordt grotendeels overschaduwd door de veronderstelling ten aanzien van de verwachte waardeverandering. De grote verschillen tussen de korte- en langetermijngebruikskosten in tabel 27 illustreren deze stelling. Bij de kortetermijngebruikskosten worden de kosten verlaagd; bij de langetermijngebruikskosten worden de opbrengsten verhoogd.

Een soortgelijke conclusie geldt voor de eerdere berekeningen (Haffner & Heylen, 2014), zij dat in de latere berekeningen de gemiddelden voor de ontvangers lager uitkomen dan in de eerdere berekeningen. De verklaring, zoals ook bij de huurders, is deels rekentechnisch van aard. Zo is de vrijstelling belasting KEW bij de latere berekeningen geschat op basis van het type hypotheek waardoor het totale bedrag lager uitkomt dan het bedrag dat het Ministerie van Financiën raamt (zie bijlage 2), terwijl bij de eerdere berekeningen het totaal geraamde bedrag gelijkelijk verdeeld werd over alle huishoudens die er gezien het type hypotheek recht op zouden kunnen hebben. Daarnaast zal meespelen dat de voor deze vrijstelling in aanmerking komende hypotheektypes (zie paragraaf 3.2.2, bijvoorbeeld de spaarhypotheek) in toenemende mate ingeruild zijn voor een aflossingsvrije hypotheek (Haffner et al., 2014a). De aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld komt lager uit vanwege wederom een rekentechnische reden. Deze is gerelateerd aan de waarde van de woning (zie bijlage 2). Bij de lagere rentevoet dan de marktrente vanwege NHG is mogelijk de verklaring dat de rentevoet lager was bij de latere meting, waardoor de 0,5%-punt korting mogelijk ook lager werd.

6.2.4 Gemiddelde subsidies voor alle eigenaars

Deze paragraaf bespreekt de verdeling van de drie subsidies over alle eigenaars. De resultaten uit de vorige paragraaf worden in deze paragraaf gewogen met het aantal huishoudens per quintiel. Gemiddeld ontvangen alle eigenaars 435 euro subsidie die redelijk evenredig is verdeeld over de quintielen, zoals tabel 29 laat zien, hoewel er een stijging waar te nemen valt met de stijging van het inkomen. Deze is vooral toe te schrijven aan de aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld en ook de subsidie als gevolg van de vrijstelling belastingheffing van het KEW-spaartegoed, aangezien de NHG-rentesubsidie gemiddeld daalt met het inkomen.

De aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld neemt in tabel 29 niet sterk toe met het inkomen, zoals we wel zagen bij de begunstigden van de subsidie (tabel 28). De begunstigden zijn immers in de minderheid met (één op zes huishoudens ongeveer). Als de ruim 550 000 eigenaar-bewoners zonder hypotheek apart worden beschouwd, stijgt de subsidie met het inkomen tot een gemiddeld bedrag van bijna 900 euro in quintiel 5 van krap 300 euro in quintiel 1.

Tabel 29 Subsidies in de eigendomssector volgens ijkpunt primaire structuur naar quintiel van equivalent inkomen van alle huishoudens, gemiddelden in euro per jaar (afgerond op 5 euro) voor eigenaars, Nederland, 1 januari 2012

	Totaal	Quintielen equivalent inkomen				
		1	2	3	4	5
Alle eigenaars						
Totale subsidie	435	370	400	415	450	485
Vrijstelling belasting KEW ¹	180	160	165	170	170	210
Aftrek wegens geen of geringe eigenwoning-schuld	95	70	75	80	100	125
NHG rentesubsidie ²	160	140	160	165	180	145
Met hypotheek						
Totale subsidie	415	390	415	400	435	425
Vrijstelling belasting KEW ¹	210	195	195	190	195	240
Aftrek wegens geen of geringe eigenwoning-schuld	25	15	25	15	35	20
NHG rentesubsidie ²	185	180	195	190	205	165
Zonder hypotheek						
Totale subsidie	555	290	330	500	585	900
Aftrek wegens geen of geringe eigenwoning-schuld	555	290	330	500	585	900

¹ Voor Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW): geschat bedrag dat overheid misloopt aan belastingen is geschat aan de hand van inkomen huishouden en type hypotheek.

² Lagere rentevoet dan marktrente als gevolg van het verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Er is geen rekening gehouden met kosten die gemaakt moeten worden om de garantie te regelen. Het subsidie-bedrag moet derhalve als maximum worden beschouwd.

Bron: WoON 2012/eigen berekeningen (N=ruim 4 miljoen eigenaars in totaal, waarvan bijna 3,5 miljoen eigenaars met hypotheek en ruim 550 000 eigenaars zonder hypotheek)

6.3 Vergelijking subsidieverdeling huur en eigendom

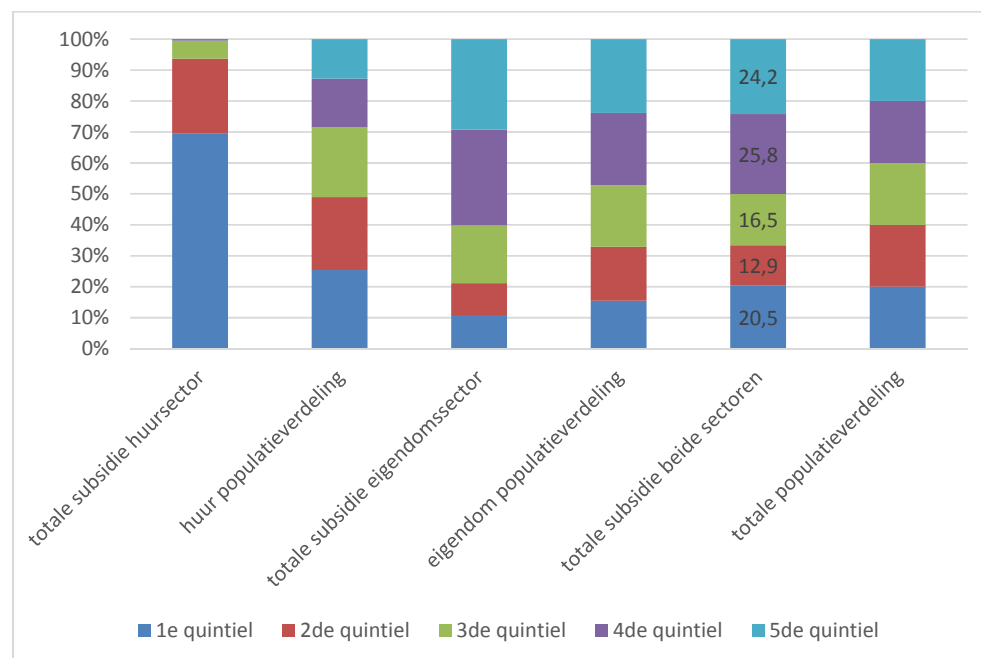
Deze paragraaf toont de verdeling van de totaalbedragen van de verschillende in dit hoofdstuk onderscheiden subsidies voor huurders en eigenaars in Vlaanderen en Nederland. De gemiddelden voor alle

huishoudens per eigendomssector worden in deze paragraaf niet alleen gewogen met het aantal huishoudens per quintiel, maar ook gesommeerd. De uitsplitsing van de verdeling naar type subsidie is te vinden in bijlage 4.

Figuur 2 laat voor Vlaanderen de verdeling van het bedrag aan woonsubsidies zien over inkomensquintielen en deelmarkten, naast de populatieverdelingen van de sectoren. We merken dat in de huursector de subsidies veel sterker terecht komen in het laagste inkomensquintiel (circa 69%) dan op basis van het populatieaandeel als evenredig kan beschouwd worden (circa 25%). In de eigendomssector is de verdeling evenrediger en sterker gericht op de hogere inkomens. De eigendomssubsidies komen voor 60% terecht bij de twee hoogste quintielen, terwijl maar 47% van de eigenaars tot deze quintielen behoort. Vooral de eigenaars behorend tot het eerste quintiel ontvangen minder woonsubsidies.

De twee deelmarkten samen beschouwd, zijn het de gezinnen uit quintiel 2 en 3 die minder dan evenredig vertegenwoordigd zijn in de subsidieverdeling, met resp. een aandeel van 13% en 17%. Het laagste quintiel is met 21% quasi evenredig vertegenwoordigd. Quintielen 4 en 5 ontvangen achtereenvolgens 26% en 24% van het totale subsidiebedrag. De middelste inkomens vallen buiten de selectiviteit van de subsidies in de huursector en kunnen minder genieten van fiscale voordelen, omdat ze geen eigenaar zijn of een lager marginaal aanslagtarief kennen. Dit resultaat voor 2013 ligt sterk in lijn met het resultaat voor 2008 (Heylen & Winters, 2012). Toen waren inkomensquintielen 2 en 3 ook ondervertegenwoordigd (resp. 17% en 16%) en was het laagste quintiel evenredig vertegenwoordigd (20%) in de subsidieverdeling. In 2008 was ook het aandeel voor het hoogste quintiel hetzelfde als in 2013 (24%), terwijl het aandeel in het vierde quintiel iets lager uitvalt (24% tegenover 26%). Dit laatste komt voornamelijk door de hogere bedragen van de woonbonus t.o.v. het oude stelsel van hypotheekaf trek.

Figuur 2 Subsidies op het vlak van wonen, volgens ijkpunt primaire structuur in de koopsector, totaal-bedragen naar quintielen van equivalent inkomen van alle huishoudens en verdeling van de bevolking over de inkomensquintielen (in %), Vlaanderen, 2013

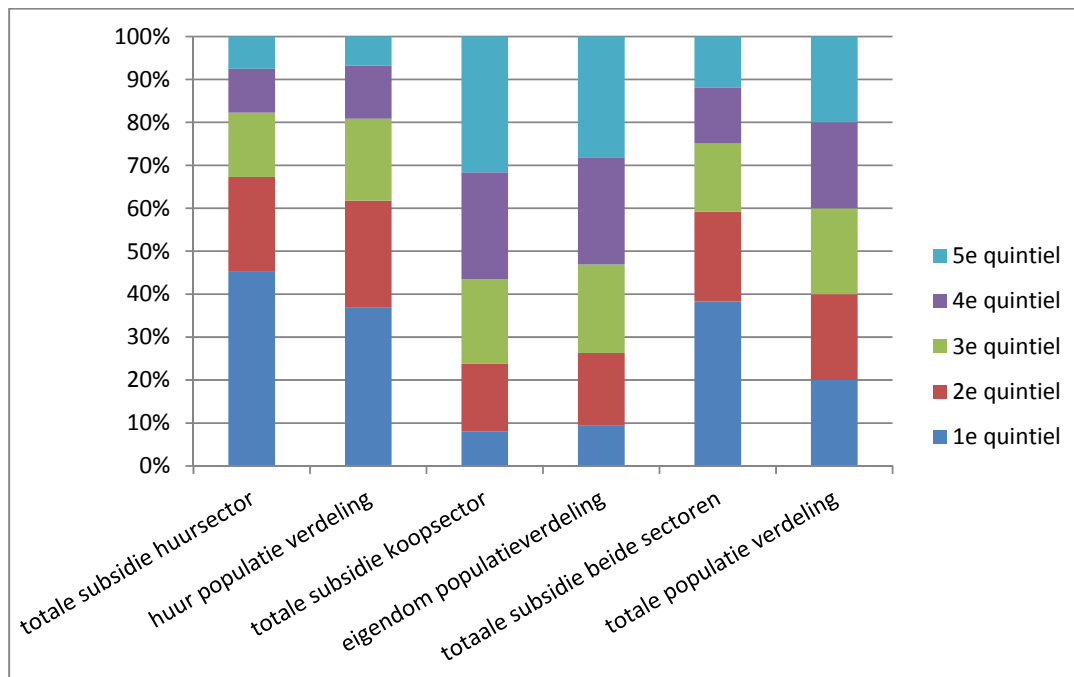


Bron: Grote Woononderzoek 2013, VMSW, Vlaams Woningfonds, Agentschap Wonen-Vlaanderen, eigen bewerking

Evenals bij de resultaten voor Vlaanderen in figuur 2, zien we voor Nederland in figuur 3 dat de verdeling van de subsidies over de inkomensquintielen van de bevolking per sector de verdeling van de huishoudens in de sectoren redelijk goed benadert. In de huursector schatten we dat iets meer dan een evenredig deel van het subsidiebedrag naar het eerste quintiel gaat, terwijl het in de koopsector het vierde en vijfde quintiel een iets groter aandeel verkrijgen dan hun populatie-aandeel. De Nederlandse huur- en koopsector komen daarmee op vlak van verdeling als spiegelbeeld uit de analyse, maar iets minder sterk dan de beide sectoren in Vlaanderen.

Bekijken we de verdeling van alle subsidiebedragen samen (huur- en koopsector samengeteld, de twee meest rechtse staven uit figuur 3) dan blijkt dat het aandeel voor het laagste quintiel bijna dubbel zo hoog is (bijna 40%) als het aandeel van deze groep in de populatie (20%). De hoogste quintielen zijn daardoor ondervertegenwoordigd in de subsidieverdeling. Dit resultaat is het gevolg van de hogere subsidiebedragen in de huur- dan de eigendomssector. Een huurder ontvangt gemiddeld 3 035 euro per jaar, terwijl een eigenaar-bewoner gemiddeld 435 euro per jaar krijgt. Zoals figuur 3 laat zien zijn de subsidie-ontvangende huurders sterk oververtegenwoordigd in quintiel 1 van de bevolking, terwijl de minder gesubsidieerde eigenaars hier ondervertegenwoordigd zijn.

Figuur 3 Subsidies op het vlak van wonen, volgens ijkpunt primaire structuur in de koopsector, totaalbedragen naar quintielen van equivalent inkomen van alle huishoudens en verdeling van de bevolking over de inkomensquintielen (in %), Nederland, 1 januari 2012



Bron: WoON 2012/eigen bewerking

6.4 Vlaanderen en Nederland vergeleken - conclusie

Als we de verdeling van de subsidies voor *huren* tussen Vlaanderen en Nederland vergelijken over de inkomensgroepen, zien we duidelijke verschillen. De Vlaamse instrumenten sociale huisvesting en

huursubsidie komen terecht bij de laagste inkomens, terwijl de Nederlands instrumenten huurreguleringsubsidie en huurkorting uit vermogen (vermogenssubsidie) ook aan de hogere inkomensgroepen toekomen, terwijl de huurtoeslag vooral naar de eerste twee quintielen gaat.

Samengevat, zijn de subsidies in de Vlaamse huursector meer dan de Nederlandse - met uitzondering van de huurtoeslag - gericht op de laagste inkomens. Terwijl in Nederland elk quintiel een quasi evenredig deel van het subsidiebedrag krijgt, vallen in Vlaanderen de huurders uit de twee hoogste quintielen en voor een groot deel ook degenen uit het derde quintiel, uit de boot. Het gaat hier om 51% van de huurders.

Deze uitkomsten zijn beleidsmatig goed te verklaren. In Vlaanderen kennen zowel de sociale huisvesting als de huursubsidie selectieve toelatingsvoorwaarden (met inkomensgrenzen), waardoor ze per definitie gericht zijn op huishoudens met lage inkomens. In het geval van de sociale huisvesting is de huurprijs ook direct gekoppeld aan het inkomen. De subsidie neemt af met het inkomen. In Nederland is de relatie tussen inkomen en subsidie alleen voor de huurtoeslag te leggen. Zoals hiervoor is aangegeven, is dit de enige subsidie die de Nederlandse overheid hier als subsidie aanmerkt.

De Nederlandse huurreguleringsubsidie en de huurprijssubsidie uit het vermogen van verhuurders worden hier in de analyse betrokken omdat deze leiden tot een verlaging van de kostprijs, zoals onze definitie van subsidie luidt. Onbekend is echter bij welke huurprijs er geen sprake meer zou zijn van subsidie, maar van markthuur, omdat onbekend is wat de markthuur is. Het lijkt onwaarschijnlijk dat de markthuur gemiddeld krap twee keer zo hoog ligt dan de feitelijke gebruikskosten. De verdelingsuitkomst (niet gericht op de lagere inkomens) komt tot stand omdat de 'huurprijskortingen' niet gerelateerd waren aan het huishoudinkomen toen de data voor het WoON 2012 werden verzameld. De huurregulering is immers afgestemd op de woningkwaliteit. Waarom verhuurders vervolgens de huren lager vaststellen dan volgens de regels van het woningwaarderingssysteem mogelijk is, is wellicht te verklaren vanuit de wens om betaalbare woningen aan te bieden (sociale verhuurders). Een andere verklaring zou kunnen zijn dat de maximale huurprijs volgens het woningwaarderingssysteem hoger is dan de markthuur in verschillende minder of niet-stedelijke woningmarkten.

Het bereik van de huursubsidie (huurtoeslag) blijkt veel groter in Nederland dan in Vlaanderen (37% van de huurders versus 1,3%). Nederland kent voorts - met een aandeel van 30% - relatief meer sociale huurders dan Vlaanderen (aandeel 6,7%). De sociale huurder in Nederland ontvangt een totale geschatte gemiddelde subsidie (de drie subsidies samen) die 60% bedraagt van de gemiddelde feitelijke gebruikskosten. Voor de Vlaamse sociale huurder bedraagt de verhouding van de gemiddelde impliciete subsidie ten aanzien van de gemiddelde feitelijke huur 92%. De subsidiëring van de private huurders in Vlaanderen tot slot is verwaarloosbaar, terwijl de gemiddelde totale subsidie voor private huurders in Nederland 71% bedraagt van de gemiddelde feitelijke gebruikskosten.

Vergelijken we de verdeling van de subsidies voor *eigenaar-bewoners* - volgens de primaire structuur - tussen Vlaanderen en Nederland over inkomensgroepen, dan blijkt dat deze in Vlaanderen iets sterker gericht is op de hogere inkomens dan in Nederland: 60% versus 56% gaat naar de twee hoogste inkomensquintielen. Ook als men rekening houdt met de verdeling van de eigenaar-bewoners over de inkomensquintielen. Dit verschil met Nederland komt vooral door de impact van de hypotheekaf trek, die in Vlaanderen sterk gericht is op de hogere inkomens, terwijl de interestaf trek in Nederland niet als een fiscale subsidie wordt aangezien (volgens het ijkpunt primaire belastingstructuur).

Als alle subsidies voor eigenaars worden samengeteld, ontvangen in Vlaanderen de twee hoogste quintielen elk circa 30% van het totaalbedrag. Dit is meer dan een evenredig volgens hun populatie-aandeel. Verder gaat 19% naar het middelste quintiel, terwijl de twee laagste quintielen - en voornamelijk quintiel 1 - een kleiner dan evenredig aandeel ontvangen (elk 11%). In Nederland ontvangen de quintielen daarentegen ongeveer het totaalbedrag dat op basis van hun populatie-aandeel verwacht kan worden.

Volgens het ijkpunt van de primaire structuur kent in Vlaanderen de hypotheekaf trek het grootste bereik en het grootste gemiddelde voordeel. Ook de andere fiscale subsidies kennen een relatief groot bereik in vergelijking met de aan inkomensvoorwaarden gekoppelde niet-fiscale subsidies. Van laatstgenoemde groep is enkel de impact van de renovatiepremie relatief sterk, omwille van de hoogte van de premies. Het verdelingsresultaat in Vlaanderen wordt voornamelijk bepaald door de gerichtheid van de hypotheekaf trek - de subsidie met de grootste impact - op de hogere inkomens. Een recente verdelingsanalyse voor Vlaanderen wijst uit dat anno 2013 (net als in 2005) circa 70% van het totaalbedrag van de hypotheekaf trek bij de twee hoogste inkomensquintielen terecht komt. Dit resultaat wordt verklaard door het effect van de berekening van het voordeel aan marginale aanslagvoet (zowel bijkomende interestaf trek als bouwsparen) en de samenhang van het voordeel met het bedrag van de lening. De vermindering van registratierechten en onroerende voorheffing zijn door hun koppeling aan bescheiden woningen minder sterk gericht op de hogere inkomens (Heylen, te verschijnen).

In Nederland wordt, zoals aangegeven, volgens het ijkpunt primaire structuur de hypotheekrenteaf trek niet als een subsidie beschouwd. Het vormt immers een onderdeel van het algemene stelsel, en geen afwijking ervan. De subsidie met het grootste bereik - meer dan een op de drie eigenaars - is de vrijstelling voor Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW). Verder kent ook de Nationale Hypotheekgarantie een relatief groot bereik: een krappe derde van de eigenaar-bewoners. Van de drie subsidies voor eigenaars levert de aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld gemiddeld het grootste voordeel op. De subsidie loopt op met het inkomen, ten gevolge van de verrekening aan marginale aanslagvoet. Deze subsidie kent evenwel een beperkt bereik (15% van de eigenaars), omdat het aandeel eigenaars zonder hypotheek - de voornaamste groep begunstigden - relatief klein is in Nederland.

7. Verdeling van de woonsubsidies: naar stedelijkheid en volgens inkomen

In dit hoofdstuk bekijken we de regionale verschillen op vlak van woonsubsidies in Vlaanderen en Nederland. We analyseren of bepaalde subsidies relatief meer in stedelijk gebied worden ontvangen en of ze er hoger/lager uitvallen. Binnen de onderscheiden gebieden zullen we ook nagaan of er inkomenseffecten bestaan.

7.1 Vlaanderen

7.1.1 Gemiddelde bedragen voor subsidie ontvangende huurders

Tabel 30 toont de gemiddelde subsidies en theoretische/feitelijke gebruikskost van subsidie-ontvangende huurders in Vlaanderen. Er is ook aangegeven wat het aantal en aandeel van de begunstigden is. Van alle huurders woont 22% in de grootsteden, 50% in het matig tot sterk stedelijk gebied en 28% in het buitengebied, zo wijst het GWO 2013 uit. Als we deze cijfers vergelijken met de laatste kolom van tabel 30, zien we dat sociale huurders licht oververtegenwoordigd zijn in de grootsteden (24%) en ondervertegenwoordigd in het buitengebied (26%). Het aandeel in het overige gebied is even hoog als in de bevolking (50%). Anders geredeneerd, is één of vijf van de huurders in de grootsteden een sociale huurder, tegenover 18% in het buitengebied. De ontvangers van een huursubsidie blijken relatief het meest voor te komen in het matig tot sterk verstedelijkt gebied (1,5% van alle huurders) en het minst in het buitengebied (1%).

Voorts stellen we vast dat de gemiddelde werkelijke huur lager is in de grootsteden dan in de overige gebieden, vermoedelijk als gevolg van een oververtegenwoordiging van lagere inkomensgezinnen. De werkelijke huur (sociale huurprijs) is immers sterk inkomensgerelateerd. Doordat de theoretische huur (geschatte marktaande) ook lager uitvalt in de grootsteden - als gevolg van een oververtegenwoordiging van kleinere woningtypes (appartementen) - blijkt de gemiddelde subsidie er toch lager uit te vallen dan in de andere twee gebieden.

Voor de begunstigden van de huursubsidie zijn de verschillen minder uitgesproken. Het subsidiebedrag ligt quasi even hoog in de drie gebiedstypes. Wel blijkt de theoretische en werkelijke huur gemiddeld het laagst in de grootsteden, wat mogelijk gerelateerd is aan verschillen in woningkwaliteit en/of -grootte.

Tabel 30 Subsidies, theoretische en werkelijke gebruikskosten voor begunstigde huurders naar stedelijkheidsgraad, gemiddelden in euro per jaar, Vlaanderen, 2013

	Subsidie	Theoretische gebruikskost	Werkelijke gebruikskost	Aantal ontvangers	% van alle huurders in het gebied	% van alle begunstigten (kolom %)
Grootsteden						
Sociale huur	2 957	5 941	2 984	32 820	20,6	23,7
Huursubsidie	2 231	5 096	2 865	2 092	1,3	22,0
Matig tot sterk stedelijk						
Sociale huur	3 216	6 683	3 467	68 976	18,7	49,9
Huursubsidie	2 216	5 225	3 009	5 397	1,5	56,6
Buitengebied						
Sociale huur	3 088	6 712	3 624	36 524	18,0	26,4
Huursubsidie	2 191	5 343	3 152	2 040	1,0	21,4
Totaal						
Sociale huur	3 120	6 515	3 395	138 411	19,0	100,0
Huursubsidie	2 210	5 220	3 010	9 529	1,3	100,0

Bron: VMSW (N=138 320), Agentschap Wonen-Vlaanderen (N= 9 529), Grote Woononderzoek 2013

In tabel 31 zien we de gemiddelde woonsubsidies voor de begunstigde huurders, met een opdeling naar zowel stedelijkheid en inkomen. Voor de sociale huurders bestaat er een sterk inkomenseffect in de drie onderscheiden gebieden. Binnen de twee laagste inkomensquintielen (de meerderheid van de sociale huurders) blijkt de subsidie gemiddeld duidelijk lager uit te vallen in het grootstedelijk gebied. Zoals vermeld, heeft dit te maken met een lagere theoretische huur in dit gebied ten gevolge van kleinere woningtypes. Voor de ontvangers van de huursubsidie zijn er amper verschillen inzake inkomenseffect tussen de drie gebieden.

Tabel 31 Subsidies voor begunstigde huurders naar quintiel van equivalent inkomen* van alle huishoudens en naar stedelijkheidsgraad, gemiddelden in euro per jaar, Vlaanderen, 2013

	Totaal	Quintielen equivalent inkomen				
		1	2	3	4	5
Grootsteden						
Subsidie sociale huur	2 957	3 571	2 591	1 363	348	36
Huursubsidie	2 231	2 123	1 658	-	-	-
Matig tot sterk stedelijk						
Subsidie sociale huur	3 216	4 007	3 004	1 550	414	53
Huursubsidie	2 216	2 144	1 656	-	-	-
Buitengebied						
Subsidie sociale huur	3 088	4 087	2 945	1 466	371	30
Huursubsidie	2 191	2 163	1 508	-	-	-

Bron: VMSW (N=138 320), Agentschap Wonen-Vlaanderen (N=5 668)

7.1.2 Gemiddelde subsidies voor alle huurders

Tabel 32 toont de gemiddelde woonsubsidies in de huursector naar stedelijkheidsgraad en inkomensgroep, met bedragen die gelden voor alle huurders. We zien dat, ondanks een lagere subsidie voor de begunstigten, de subsidie uit de sociale huur gemiddeld het hoogst ligt in het grootstedelijk gebied (610 euro/jaar). Dit komt omdat de sociale huursector oververtegenwoordigd is in de grootsteden (zie tabel 30). Per huurder in het eerste quintiel ligt de subsidie in de sociale huur duidelijk lager in de

grootsteden dan elders, wat het gevolg is van de oververtegenwoordiging van private huurders in het eerste quintiel in de grootsteden. Dit haalt de gemiddelde subsidie sociale huur naar beneden.

Huurders uit het matig tot sterk stedelijk gebied ontvangen gemiddeld het grootste bedrag uit het huursubsidiestelsel (33 euro/jaar), wat het gevolg is van de oververtegenwoordiging van huursubsidie-ontvangers in dit gebied (tabel 30). De bedragen van de huursubsidie variëren immers niet sterk naargelang de stedelijkheidsgraad.

Tabel 32 Subsidies in de huursector voor alle huurders naar quintiel van equivalent inkomen van alle huishoudens naar stedelijkheidsgraad, gemiddelden in euro per jaar, Vlaanderen, 2013

	Totaal	Quintielen equivalent inkomen				
		1	2	3	4	5
Grootsteden						
Totale subsidie	638	1 228	432	242	26	1
Subsidie sociale huur	610	1 161	427	242	26	1
Huursubsidie	28	67	5	0	0	0
Matig tot sterk stedelijk						
Totale subsidie	635	1 512	637	184	24	1
Subsidie sociale huur	602	1 410	630	184	24	1
Huursubsidie	33	102	7	0	0	0
Buitengebied						
Totale subsidie	578	1 549	524	160	24	1
Subsidie sociale huur	556	1 469	520	160	24	1
Huursubsidie	22	80	4	0	0	0

Bron: Grote Woononderzoek 2013, VMSW, Agentschap Wonen-Vlaanderen

7.1.3 Gemiddelde bedragen voor subsidie ontvangende eigenaars

In tabel 33 zijn de gemiddelde bedragen weergegeven voor de woonsubsidies voor eigenaar-bewoners in Vlaanderen, opgedeeld naar stedelijkheidsgraad. We stellen vast dat het voordeel van de hypotheekafrek gemiddeld duidelijk lager uitvalt dan in de andere gebieden. De verklaring hiervoor is de lagere aanslagvoet waarvan de huishoudens in de grootsteden kunnen genieten (door lagere inkomens). Het aandeel eigenaars dat geniet van de hypotheekafrek verschilt niet sterk naargelang de stedelijkheidsgraad, en schommelt rond 80%. Het voordeel van de vermindering van registratierechten ligt gemiddeld het hoogst in het buitengebied, wat erop wijst dat daar de duurste (bescheiden) woningen worden verkocht. Deze subsidie wordt immers procentueel berekend, op basis van de verkoopprijs. Het aandeel begunstigden van het klein beschrijf ligt het hoogst in het grootstedelijk gebied (67%), gevolgd door het buitengebied (49%) en het matig tot sterk stedelijk gebied (46%). Het is logisch dat er in de grootsteden relatief meer bescheiden woningen (met KI onder 745 euro) worden verkocht.

Daarnaast ligt ook de subsidie voorkomend uit de btw-verlaging (voor renovatiewerken) gemiddeld het hoogst in het buitengebied, als gevolg van de duurdere woningrenovaties in dit gebied. Het aandeel begunstigden van de btw-subsidie ligt aanzienlijk hoger in de grootsteden (70%) dan in het matig tot sterk stedelijk gebied (46%) en het buitengebied (49%). Eigenaarswoningen in het grootstedelijk gebied worden dus duidelijk meer gerenoveerd.

De vermindering van de onroerende voorheffing ligt het hoogst in het matig tot sterk stedelijk gebied, met gemiddeld 126 euro/jaar. Deze subsidie kent het hoogste aandeel begunstigden in de grootsteden

(80%). Het gaat hier zowel om gezinnen met bescheiden woningen als gezinnen met een kinderlast (vanaf 2 kinderen ten laste).

De subsidie die vervat zit in de sociale leningen van de VMSW en het Vlaams Woningfonds ligt gemiddeld het hoogst in het grootstedelijk gebied (met een gemiddelde van resp. 68 en 116 euro). Deze uitkomst is gerelateerd aan het zwakkere inkomensprofiel van de ontleners voor woningen in dit gebied. De subsidies bij de sociale leningen liggen het laagst in het buitengebied, als gevolg van het sterkere inkomensprofiel. Daarnaast zien we dat de sociale leningen van het Vlaams Woningfonds sterk oververtegenwoordigd zijn in de grootsteden (met 2,4% van alle eigenaars). Beide type leningen (VMSW en VWF) komen het minst voor in het buitengebied.

Tabel 33 Subsidies op vlak van wonen in de eigendomssector, naar stedelijkheidsgraad, gemiddelden in euro per jaar, voor de begunstigden, Vlaanderen, 2013

	Subsidie	Aantal ontvangers	% van alle eigenaars
Grootsteden			
<i>Fiscale subsidies</i>			
Hypotheekaf trek	1 882	170 804	81,1
Verlaging RR	180	141 319	67,1
Vermindering OV	104	168 277	79,9
Btw-verlaging	123	147 216	69,9
<i>Niet-fiscale subsidies</i>			
Sociale lening VMSW	68	2 337	1,1
Sociale lening VWF	116	4 944	2,4
Matig tot sterk stedelijk			
<i>Fiscale subsidies</i>			
Hypotheekaf trek	2 009	701 822	78,7
Verlaging RR	174	413 781	46,4
Vermindering OV	126	619 779	69,5
Btw-verlaging	102	407 538	45,7
<i>Niet-fiscale subsidies</i>			
Sociale lening VMSW	56	7 988	0,9
Sociale lening VWF	95	10 005	1,1
Buitengebied			
<i>Fiscale subsidies</i>			
Hypotheekaf trek	2028	636 070	80,2
Verlaging RR	192	390 208	49,2
Vermindering OV	114	548 829	69,2
Btw-verlaging	134	387 828	48,9
<i>Niet-fiscale subsidies</i>			
Sociale lening VMSW	46	5 232	0,7
Sociale lening VWF	86	4 241	0,5

Bron: Grote Woononderzoek 2013, VMSW, Agentschap Wonen-Vlaanderen

Tabel 34 toont de subsidies bij de sociale leningen (van VMSW en Vlaams Woningfonds) voor de begunstigden naar stedelijkheidsgraad, per inkomensquintiel. Voor de overige eigenaarssubsidies zijn deze cijfers niet beschikbaar omwille van databeperkingen (te beperkte steekproefomvang van het GWO). We zien in de tabel voor elk gebiedstype dat de gemiddelde subsidie sterk afneemt naarmate het inkomen stijgt, bij zowel de leningen van de VMSW als van het Vlaams Woningfonds.

Tabel 34 Subsidies bij sociale leningen, naar quintiel van equivalent inkomen van alle huishoudens en naar stedelijkheidsgraad, gemiddelden in euro per jaar, voor de begunstigten, Vlaanderen, 2013

	Totaal	Quintielen equivalent inkomen				
		1	2	3	4	5
Grootsteden						
Sociale lening VMSW	68	73	70	74	61	46
Sociale lening VWF	116	134	96	67	49	23
Matig tot sterk stedelijk						
Sociale lening VMSW	56	72	61	54	41	33
Sociale lening VWF	95	117	81	52	34	37
Buitengebied						
Sociale lening VMSW	46	66	50	45	30	18
Sociale lening VWF	86	112	73	43	28	28

Bron: Grote Woononderzoek 2013, VMSW, Agentschap Wonen-Vlaanderen

7.1.4 Gemiddelde subsidies voor alle eigenaars

Afsluitend toont tabel 35 de subsidies in de eigendomssector in Vlaanderen voor alle eigenaars, naar stedelijkheidsgraad. Voor de subsidies bij de sociale leningen zijn er ook cijfers gepresenteerd op niveau van de inkomensquintielen. De tabel maakt voor elk gebiedstype duidelijk dat de impact van de hypotheekaf trek veel groter is dan van de andere subsidies. De bedragen voor de vermindering van de registratierechten (klein beschrijf) en de btw-verlaging (bij renovatiewerken) liggen het hoogst in het grootstedelijk gebied omdat hier het aandeel begunstigten het grootst is. Tot slot blijkt dat het gemiddelde subsidiebedrag voor de sociale leningen bij het Vlaams Woningfonds veel hoger ligt in de grootsteden dan elders, vooral voor de ontleners die tot het eerste inkomensquintiel behoren.

Tabel 35 Subsidies in de eigendomssector volgens ijkpunt primaire structuur naar quintiel van equivalent inkomen van alle huishoudens en naar stedelijkheidsgraad, gemiddelden in euro per jaar, voor alle eigenaars, Vlaanderen, 2013

	Totaal	Quintielen equivalent inkomen				
		1	2	3	4	5
Grootsteden						
Totale subsidie	1 785					
Hypotheekaf trek	1 526	-	-	-	-	-
Verlaging RR	86	-	-	-	-	-
Vermindering OV	83	-	-	-	-	-
Btw-verlaging	86	-	-	-	-	-
Sociale lening VMSW	1	1	1	1	1	0
Sociale lening VWF	3	13	3	1	0	0
Matig tot sterk stedelijk						
Totale subsidie	1 762					
Hypotheekaf trek	1 580	-	-	-	-	-
Verlaging RR	46	-	-	-	-	-
Vermindering OV	88	-	-	-	-	-
Btw-verlaging	46	-	-	-	-	-
Sociale lening VMSW	1	1	1	1	0	0
Sociale lening VWF	1	5	2	0	0	0
Buitengebied						
Totale subsidie	1 836					
Hypotheekaf trek	1 626	-	-	-	-	-
Verlaging RR	65	-	-	-	-	-
Vermindering OV	79	-	-	-	-	-
Btw-verlaging	65	-	-	-	-	-
Sociale lening VMSW	0	1	0	0	0	0
Sociale lening VWF	1	2	1	0	0	0

Bron: Grote Woononderzoek 2013, VMSW, Agentschap Wonen-Vlaanderen

7.2 Nederland

7.2.1 Gemiddelde bedragen voor subsidie ontvangende huurders

Tabel 36 toont het aantal en het aandeel ontvangers van de verschillende subsidies in de huursector naar mate van stedelijkheid. Belangrijk is dat aantal en aandeel ontvangers te relateren is aan de groepsgrootte die verschilt tussen de categorieën van stedelijkheid: bijna 530 000 huurders wonen in de vier grote steden, ruim 1,4 miljoen in matig tot sterk stedelijk gebied en bijna 600 000 in gering stedelijk gebied. Derhalve zijn de meeste begunstigde huurders (ruim 1,2 miljoen) ook in de midden-categorie te vinden.

Tabel 36 Subsidies, theoretische en werkelijke gebruikskosten voor begunstigde huurders naar stedelijkheidsgraad, gemiddelden in euro per jaar (afgerond op 5 euro), Nederland, 1 januari 2012

	Subsidie	Theoretische gebruikskost	Werkelijke gebruikskost	Aantal ontvangers	% van alle huurders
Vier grote steden					
Huurtoeslag ¹	(2 170)	7 110	3 550	198 234	8
Geschatte subsidie als gevolg van huurregulering ²	2 715	9 960	4 405	214 775	8
Geschatte vermogenssubsidie ³	1 975	9 135	4 860	356 559	14
Matig tot sterk stedelijk					
Huurtoeslag ¹	(2 140)	7 085	3 620	546 929	22
Geschatte subsidie als gevolg van huurregulering ²	1 570	9 470	4 700	444 450	18
Geschatte vermogenssubsidie ³	1 940	8 250	4 935	1 098 031	43
Gering stedelijk					
Huurtoeslag ¹	(2 030)	7 245	3 595	201 701	8
Geschatte subsidie als gevolg van huurregulering ²	1 965	10 600	4 470	174 892	7
Geschatte vermogenssubsidie ³	2 620	8 755	4 780	465 337	18

¹ Zie voor uitleg volgende tabel.

² Subsidie voor een woning met een gereguleerde huur geschat als verschil tussen geschatte markthuurstuur en huur die maximaal is toegestaan volgens het woningwaarderingssstelsel.

³ Verschil tussen maximaal veronderstelde mogelijke huurprijs volgens het woningwaarderingssstelsel en de feitelijke kale huur bij een huurwoning met een gereguleerde huurprijs en verschil tussen geschatte markthuurstuur en feitelijke kale huur voor een woning met een gedereguleerde huurprijs (zie paragraaf 3.1.2).

Bron: WoON 2012/eigen bewerking (N=ruim 2,2 miljoen begunstigde huurders in totaal; waarvan bijna 440 000 in de vier grote steden, ruim 1,2 miljoen in matig tot sterk stedelijk gebied en ruim 500 000 in gering stedelijk gebied)

De ontvangers van de huurtoeslag ontvangen in de vier grote steden gemiddeld het grootste bedrag (2 170 euro per jaar). Het verschil met de andere regio's is echter gemiddeld beperkt. Gezien de lagere gemiddelde huurprijs, zal het inkomen in de vier grote steden gemiddeld lager zijn. Alleen in de vier grote steden wordt het gemiddelde bedrag aan huurtoeslag overtroffen door het gemiddelde bedrag dat we hebben geschat voor de subsidie die het gevolg is van de huurregulering (2 715 euro per jaar). Naar verhouding is het verschil in huurprijzen van de woningen met een gereguleerde huur en de maximale huur het grootst in de vier grote steden. Het gemiddeld grootste bedrag van de vermogenssubsidie gaat daarentegen naar huurders in gering stedelijk gebied (2 620 euro per jaar). Dit impliceert dat het verschil tussen de geschatte markthuurstuur en de feitelijke huur voor woningen met een gedereguleerde huurprijs en de maximale huur versus de feitelijke huur voor woningen met een gereguleerde huurprijs daar gemiddeld het grootst geschat wordt. Zoals eerder aangegeven, zouden de geschatte markthuurstuur en zelfs de maximaal toegestane huur nog wel eens een overschatting kunnen zijn. Mogelijk is onze schatting van de markthuurstuurprijs geen realistische huurprijs in meer landelijk gebied als daar de vraag ontbreekt.

Dit effect zien we ook terug in tabel 37 die de verdeling van de subsidie voor de begunstigde huurders naar inkomensquintielen en naar stedelijkheid weergeeft. Gemiddeld gaat het hoogste bedrag aan subsidie naar de huurders in de vier grote steden. Uitzondering is het vijfde quintiel in gering stedelijk gebied. Vooral het bedrag aan vermogenssubsidie is hoog (4 830 euro per jaar).

Zoals eerder geconstateerd, daalt de huurtoeslag met het inkomen, omdat deze expliciet gekoppeld is aan het inkomen van de ontvanger. De overige subsidie lopen meest op met het inkomen; hetgeen

impliceert dat de feitelijke huurprijzen van de huishoudens met een hoger inkomen verder af liggen van de geschatte markthuurprijs dan wel de maximale huurprijs (gereguleerde huurprijs) dan van de huishoudens met een lager inkomen. Uitzondering op het algemene beeld is de geschatte subsidie als gevolg van huurregulering voor het eerste quintiel in de vier grote steden. Dit gemiddelde subsidiebedrag overtreft het gemiddelde van de drie volgende quintielen. Het effect van 'passend' toewijzen op basis van een huurprijs die past bij het huishoudinkomen zal hier tot uiting komen.

Tabel 37 Subsidies voor begunstigde huurders naar quintiel van equivalent inkomen van alle huishoudens en naar stedelijkheidsgraad, gemiddelden in euro per jaar (afgerond op 5 euro), Nederland, 1 januari 2012

	Totaal	Quintielen equivalent inkomen				
		1	2	3	4	5
Vier grote steden						
Totale subsidie	(3 925)	4 220	3 325	3 245	(3 465)	(5 460)
Huurtoeslag	(2 170)	2 335	1 605	1 225	--	--
Huurreguleringssubsidie ¹	2 715	2 645	2 140	2 335	2 570	4 850
Vermogenssubsidie ²	1 975	1 770	1 855	2 050	1 930	2 850
Matig tot sterk stedelijk						
Totale subsidie	(3 200)	3 670	2 910	2 670	(2 880)	(3 505)
Huurtoeslag	(2 140)	2 290	1 725	1 350	--	--
Huurreguleringssubsidie ¹	1 570	1 330	1 345	1 675	1 765	3 200
Vermogenssubsidie ²	1 940	1 755	2 010	2 000	2 100	2 250
Gering stedelijk						
Totale subsidie	(3 800)	4 010	3 430	3 365	(3 755)	(6 465)
Huurtoeslag	(2 030)	2 205	1 500	1 270	--	--
Huurreguleringssubsidie ¹	1 965	1 545	1 970	1 975	2 200	3 985
Vermogenssubsidie ²	2 620	2 360	2 495	2 595	2 850	4 830

¹ Subsidie voor een woning met een gereguleerde huur geschat als verschil tussen geschatte markthuur en huur die maximaal is toegestaan volgens het woningwaarderingssysteem.

² Verschil tussen maximaal veronderstelde mogelijke huurprijs volgens het woningwaarderingssysteem en de feitelijke kale huur bij een huurwoning met een gereguleerde huurprijs en verschil tussen geschatte markthuur en feitelijke kale huur voor een woning met een gedereguleerde huurprijs (zie paragraaf 3.1.2).

Bron: WoON 2012/eigen bewerking (N=ruim 2,2 miljoen begunstigde huurders in totaal; -- duidt aan 30 of minder cases ongewogen; derhalve staat totaal tussen haakjes)

7.2.2 Gemiddelde subsidies voor alle huurders

Tabel 38 toont de gemiddelde bedragen van de subsidies in de Nederlandse huursector verdeeld over alle huurders. De verdeling is het resultaat van de vorige tabel gewogen met alle huurders. Naarmate er meer huurders zonder subsidie in een cel te vinden zijn, zal het gemiddelde bedrag in de onderhavige tabel flink lager uitkomen. Dit effect treedt in sterkere mate op bij de huurtoeslag en de geschatte huurreguleringssubsidie dan de geschatte subsidie uit het vermogen van de verhuurder. De grootste bedragen gaan gemiddeld naar de huurders in gering stedelijke gebied, behalve voor quintiel 1 waar gemiddeld de grootste subsidie naar de huurders van de vier grote steden gaat. Het verschil in gemiddelde tussen beide regio's voor het eerste quintiel is niet groot (100 euro).

Tabel 38 Subsidies in de huursector voor huurders naar quintiel van equivalent inkomen van de huishoudens per groep huishoudens naar stedelijkheidsgraad, gemiddelden in euro per jaar (afgerond op 5 euro), Nederland, 1 januari 2012

	Totaal	Quintielen equivalent inkomen				
		1	2	3	4	5
Vier grote steden						
Totale subsidie	(3 255)	3 960	2 690	2 580	(2 415)	(3 755)
Huurtoeslag	(815)	1 805	465	95	--	--
(Huur)reguleringssubsidie ¹	1 105	1 005	925	1 010	1 105	1 890
Vermogenssubsidie ²	1 335	1 150	1 300	1 475	1 285	1 860
Matig tot sterk stedelijk						
Totale subsidie	(2 790)	3 555	2 540	2 130	(2 250)	(2 460)
Huurtoeslag	(815)	1 820	525	70	--	--
Huurreguleringssubsidie ¹	485	380	445	530	620	905
Vermogenssubsidie ²	1 485	1 355	1 575	1 530	1 600	1 530
Gering stedelijk						
Totale subsidie	(3 460)	3 860	3 085	2 885	(3 305)	(5 690)
Huurtoeslag	(720)	1 630	395	60	--	--
Huurreguleringssubsidie ¹	605	425	620	630	790	1 415
Vermogenssubsidie ²	2 140	1 805	2 075	2 195	2 495	4 235

¹ Subsidie voor een woning met een gereguleerde huur geschat als verschil tussen geschatte markthuurlen en huur die maximaal is toegestaan volgens het woningwaarderingsstelsel.

² Verschil tussen maximaal veronderstelde mogelijke huurprijs volgens het woningwaarderingsstelsel en de feitelijke kale huur bij een huurwoning met een gereguleerde huurprijs en verschil tussen geschatte markthuurlen en feitelijke kale huur voor een woning met een gedereguleerde huurprijs (zie paragraaf 3.1.2).

Bron: WoON 2012/eigen bewerking (N=ruim 2,5 miljoen huurders in totaal; -- duidt aan 30 of minder begunstigen/cases gewogen; derhalve staat totaal tussen haakjes).

7.2.3 Gemiddelde bedragen voor subsidie ontvangende eigenaars

Tabel 39 toont het aantal en het aandeel ontvangers van de verschillende subsidies in de koopsector naar mate van stedelijkheid. Belangrijk is dat aantal en aandeel ontvangers te relateren is aan de groepsomvang die verschilt tussen de categorieën van stedelijkheid: bijna 400 000 eigenaar-bewoners wonen in de vier grote steden, ruim 2,2 miljoen in matig tot sterk stedelijk gebied en bijna 1,5 miljoen in gering stedelijk gebied. Derhalve zijn de meeste begunstigde eigenaar-bewoners (ruim 1,4 miljoen) ook te vinden in de middencategorie.

Wat het bereik betreft van de drie subsidies voor eigenaar-bewoners volgt dit naar stedelijkheidsgraad het landelijke beeld van hoog naar laag: de vrijstelling belasting KEW, de lage rentevoet vanwege NHG en de aftrek wegens geen of geringe eigenwoningsschuld. Naar verhouding heeft de laatste subsidie het grootste bereik in het landelijk gebied. Dit impliceert dat in landelijk gebied naar verhouding de meeste eigenaar-bewoners hun hypotheek hebben afgelost. In de vier grote steden is er een gebrek aan waarnemingen in de laagste twee quintielen, hetgeen impliceert dat huishoudens met een lager inkomen in de grote stad niet in een koopwoning wonen. Wat de bedragen betreft liggen deze vrij dicht bij elkaar, zoals ook al eerder geconstateerd.

Tabel 39 Subsidies, theoretische en werkelijke gebruikskost van wonen in de eigendomssector naar stedelijkheidsgraad, gemiddelden in euro per jaar (afgerond op 5 euro), Nederland, 1 januari 2012

	Subsidie	Lange termijn		Korte termijn		Aantal ontvangers	% van alle eigenaars
		Theoretische gebruikskost	Feitelijke gebruikskost	Theoretische gebruikskost	Feitelijke gebruikskost		
Vier grote steden							
Fiscale subsidies							
Vrijstelling belasting KEW ¹	520	-2 130	-3 050	12 335	11 415	142 637	4
Aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld	(1 225) ²	-7 345	-8 575	13 705	12 470	36 758	1
Regulering							
Lagere rentevoet dan marktrente vanwege NHG ³	555	-1 675	-2 580	10 165	9 260	131 758	3
Matig tot sterk stedelijk							
Fiscale subsidies							
Vrijstelling belasting KEW ¹	505	-2 295	-3 070	12 855	12 080	794 060	20
Aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld	625	-6 845	-7 480	13 170	12 530	283 220	7
Regulering							
Lagere rentevoet dan marktrente vanwege NHG ³	515	-1 975	-2 725	11 095	10 340	752 827	19
Gering stedelijk							
Fiscale subsidies							
Vrijstelling belasting KEW ¹	565	-2 680	-3 480	13 695	12 895	444 278	11
Aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld	580	-7 000	-7 595	14 115	13 520	283 529	7
Regulering							
Lagere rentevoet dan marktrente vanwege NHG ³	475	-2 350	-3 080	11 610	10 875	393 968	10

¹ Voor Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW): bedrag dat overheid misloopt aan belastingen is geschat aan de hand van inkomen huishouden en type hypotheek.

² Zie voor uitleg volgende tabel.

³ Als gevolg van het verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Er is geen rekening gehouden met kosten die gemaakt moeten worden om de garantie te regelen. Het subsidiebedrag moet derhalve als maximum worden beschouwd.

Bron: WoON 2012/eigen berekeningen (N=ruim 2,5 miljoen begunstigde eigenaars in totaal)

Qua bedragen liggen de gemiddelden vrij dicht bij elkaar. Dat geldt ook voor de inkomensgroepen die in tabel 40 zijn weergegeven. De aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld is hier een uitzondering (zie volgende paragraaf).

Tabel 40 Subsidies in de eigendomssector, volgens ijkpunt primaire structuur, naar quintiel van equivalent inkomen van alle huishoudens en naar stedelijkheidsgraad, gemiddelden in euro per jaar (afgerond op 5 euro) voor begunstigde eigenaars, Nederland, 1 januari 2012

	Totaal	Quintielen equivalent inkomen				
		1	2	3	4	5
Vier grote steden						
Totale subsidie	(815)	(805)	(670)	805	875	825
Vrijstelling belasting KEW ¹	520	555	460	560	405	595
Aftrek wegens geen of geringe eigenwoning-schuld	(1 225)	--	--	1 220	2 025	955
NHG rentesubsidie ²	555	455	520	520	535	645
Matig tot sterk stedelijk						
Totale subsidie	685	605	605	635	665	815
Vrijstelling belasting KEW ¹	505	485	460	470	465	595
Aftrek wegens geen of geringe eigenwoning-schuld	625	355	470	490	590	925
NHG rentesubsidie ²	515	490	455	490	510	605
Gering stedelijk						
Totale subsidie	670	560	595	610	685	835
Vrijstelling belasting KEW ¹	565	495	575	545	515	650
Aftrek wegens geen of geringe eigenwoning-schuld	580	425	385	495	610	930
NHG rentesubsidie ²	475	395	440	445	510	565

¹ Voor Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW): bedrag dat overheid misloopt aan belastingen is geschat aan de hand van inkomen huishouden en type hypotheek.

² Lagere rentevoet dan marktrente als gevolg van het verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Er is geen rekening gehouden met kosten die gemaakt moeten worden om de garantie te regelen. Het subsidie-bedrag moet derhalve als maximum worden beschouwd.

Bron: WoON 2012/eigen berekeningen (N=ruim 2,5 miljoen begunstigde eigenaars in totaal; -- betekent 30 of minder cases ongewogen; derhalve staat totaal tussen haakjes)

7.2.4 Gemiddelde subsidies voor alle eigenaars

Tabel 41 toont de gemiddelde bedragen van de subsidies in de Nederlandse eigenwoningsector gewogen met alle eigenaar-bewoners. Naarmate er meer eigenaar-bewoners zonder subsidie in een cel te vinden zijn, zal het gemiddelde bedrag in de tabel flink lager uitkomen dan in de vorige tabel. Dit effect treedt in sterkere mate op bij de aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld dan bij de andere beide onderscheiden subsidies. Dit impliceert dat in landelijk gebied naar verhouding de meeste eigenaar-bewoners hun hypotheek hebben afgelost. In de vier grote steden is er een gebrek aan waarnemingen in de laagste twee quintielen bij de aftrek wegens geen of geringe eigenwoning-schuld, hetgeen impliceert dat huishoudens met een lager inkomen in de grote stad niet in een koopwoning wonen.

Tabel 41 Subsidies in de eigendomssector volgens ijkpunt primaire structuur naar quintiel van equivalent inkomen van alle huishoudens en naar stedelijkheidsgraad, gemiddelden in euro per jaar (afgerond op 5 euro) voor eigenaars, Nederland, 1 januari 2012

	Totaal	Quintielen equivalent inkomen				
		1	2	3	4	5
Vier grote steden						
Totale subsidie	(515)	(525)	(455)	530	580	480
Vrijstelling belasting KEW ¹	200	230	175	210	155	220
Aftrek wegens geen of geringe eigenwoning-schuld	(120)	--	--	115	210	95
NHG rentesubsidie ²	195	200	240	200	215	165
Matig tot sterk stedelijk						
Totale subsidie	435	375	405	420	435	480
Vrijstelling belasting KEW ¹	180	160	160	170	175	210
Aftrek wegens geen of geringe eigenwoning-schuld	80	50	65	60	70	115
NHG rentesubsidie ²	175	165	175	190	190	155
Gering stedelijk						
Totale subsidie	415	345	390	380	440	485
Vrijstelling belasting KEW ¹	175	145	165	155	175	210
Aftrek wegens geen of geringe eigenwoning-schuld	115	90	90	95	115	160
NHG rentesubsidie ²	130	110	135	130	150	115

¹ Voor Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW): bedrag dat overheid misloopt aan belastingen is geschat aan de hand van inkomen huishouden en type hypotheek.

² Lagere rentevoet dan marktrente als gevolg van het verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Er is geen rekening gehouden met kosten die gemaakt moeten worden om de garantie te regelen. Het subsidiebedrag moet derhalve als maximum worden beschouwd.

Bron: WoON 2012/eigen berekeningen (N=ruim 4 miljoen eigenaars in totaal; -- betekent 30 of minder begunstigten/cases ongewogen; derhalve staat totaal tussen haakjes)

8. Conclusie

8.1 Doel van het onderzoek

Het doel van deze studie was een beeld te verkrijgen van de hoogte en verdeling van de woonsubsidies in Vlaanderen en Nederland, zowel op vlak van inkomensgroepen als stedelijkheidsgraad. We willen hiermee het woonbeleid in Vlaanderen in een breder perspectief plaatsen. De studie betreft een herhaling van een gelijkaardig onderzoek uit 2014, toen data werden gebruikt van 2005 en 2008 (Haffner & Heylen, 2014). In de vorige studie werd echter geen ruimtelijke opdeling gemaakt.

We hebben - in lijn met de internationale literatuur rond subsidies op vlak van wonen - een woonsubsidie gedefinieerd als een verlaging van de kostprijs van de woonconsumptie als gevolg van een directe of indirecte overheidstussenkost (Haffner, 1999, p. 48). Deze definitie sluit aan bij de economische zienswijze van een woning. In deze zienswijze is een woning een investeringsgoed waarmee inkomsten gegenereerd worden als gevolg van het eigen gebruik of verhuur van de woondiensten die de woning levert. Bij de veronderstelling van volledige vrije mededinging levert het totaal van de inkomsten constant gemaakt de huidige verkoopprijs van de woning op. Deze zienswijze betekent ook dat de prijs van de woondienst die een huurwoning levert gelijk is aan de toegerekende prijs van de woondienst die een eigendomswoning levert, als de kwaliteit van beide woningen gelijk is. De prijs van de woondienst wordt aangeduid met de term 'gebruikskosten'. De gebruikskosten bevatten de rendementseisen van de investeerder, i.c. de eigenaar van de woning, en de kosten die gemaakt moeten worden (bijvoorbeeld onderhoudskosten) om de woondienst te leveren aan de gebruiker/consument. De kosten omvatten ook belastingen die eigenaars moeten betalen, zoals registratierechten.

De subsidiestromen hebben we berekend door de feitelijke gebruikskosten in mindering te brengen van de theoretische gebruikskosten. Deze laatste zijn de gebruikskosten die men zou verkrijgen indien geen enkele subsidie (of negatieve subsidie) werd ontvangen. Met deze methode maken we een analyse binnen de formele invloedsfeer van de subsidies. De methode laat evenwel niet toe om hogere-orde of zogenoemde gedragseffecten te analyseren, waarbij de subsidie mogelijk afgewenteld wordt op anderen die de subsidie formeel niet ontvangen.

Bij de vaststelling van de theoretische gebruikskosten hebben we de primaire structuur van de inkomstenbelasting gebruikt als ijkpunt om subsidies voortvloeiend uit de (inkomsten)belasting(en) te bepalen. Bij het ijkpunt van de primaire structuur worden de minderontvangsten uit de belasting die de overheid als een afwijking beschouwt van het algemene belastingstelsel (fiscale uitgaven), als een subsidie benoemd.

We voerden de analyses uit voor Vlaanderen op basis van het Grote Woononderzoek 2013 (fiscale subsidies en administratieve databestanden (niet-fiscale subsidies). Voor Nederland werd gebruik gemaakt van het WoON 2012 databestand met de peildatum van 1 januari 2012. We hebben zowel cijfers berekend voor de groep begunstigden apart, als voor alle huurders, eigenaars of gezinnen samen. Deze laatste gelden in feite als gewogen resultaten van de cijfers voor de begunstigden.

8.2 Bedenkingen

Het bepalen van subsidiëring vergt het definiëren van een subsidie-ijkpunt dat vastlegt welk overheidsingrijpen als subsidie wordt beschouwd (hoofdstuk 1 en 2; zie ook Haffner en Heylen, 2014). Om te komen tot dit ijkpunt dient men een aantal keuzes te maken. In deze studie is de gebruikskostenmethode toegepast, omdat het een economisch benadering die toelaat alle maatregelen die tot een daling van de woonkosten leiden in beeld te brengen, mits een theoretische kost wordt bepaald. Het gaat dan niet om een kasstroombenadering van de uitgaven die huishoudens hebben en die al dan niet door overheidsingrijpen worden verlaagd, maar om een economische benadering waaraan de investeringslogica ten grondslag ligt. Vervolgens is binnen de gebruikskostenbenadering het ijkpunt van de primaire structuur toegepast, hetgeen inhoudt dat de visie op subsidiëren van de overheid in een land als uitgangspunt diende.

De Nederlandse huurreguleringssubsidie en de huurprijssubsidie uit het vermogen van verhuurders worden derhalve in de analyse betrokken omdat deze leiden tot een verlaging van de kostprijs. Het is echter niet geweten bij welke huurprijs er geen sprake meer is van subsidie, omdat niet bekend is hoeveel de markthuurlen in Nederland precies bedraagt. Het lijkt onwaarschijnlijk dat de markthuurlen gemiddeld ongeveer twee keer hoger ligt dan de feitelijke gebruikskosten; zoals we in onze studie uitkomen. Wat de eigenaar-bewoners betreft, bleek de waardeontwikkeling zeer dominant bij de bepaling van de hoogte van de gebruikskosten. In het kader van subsidiebepaling is de waardeontwikkeling van de woning echter niet zo relevant. Ze is echter wel cruciaal als men de lange termijnkosten van wonen in beeld wil brengen. Ook is de waardeontwikkeling cruciaal als men de uitkomsten van twee meetmomenten met elkaar wil vergelijken en de gebruikskosten berekend worden als percentage van de woningwaarde, bijvoorbeeld in het geval van de markthuurlen (in Nederland) of de gebruikskosten in de koopsector. Veranderingen zijn dan mogelijk gegrond in een hogere of lagere woningwaarde (rekentechniek) en niet in beleidsveranderingen, zoals in deze studie ook voor Nederland valt te observeren.

De keuze van het ijkpunt voor de bepaling van de subsidies volgens de inkomstenbelasting blijkt cruciaal, zowel voor de hoogte als voor de verdeling van de subsidies. Afhankelijk van deze keuze wordt de eigendomssector meer of minder gesubsidieerd of komt er meer of minder terecht bij de huishoudens met lagere inkomens. Typerend hier is de renteaftrek in Nederland die buiten de primaire belastingstructuur valt.

8.3 Samenvatting

Als we de verdeling van de *subsidies voor de huursector* over de inkomensgroepen vergelijken tussen Vlaanderen en Nederland, stellen we duidelijke verschillen vast. In Vlaanderen zijn de subsidies voor huur meer dan in Nederland - met uitzondering van de huurtoeslag - gericht op de laagste inkomens. De Vlaamse subsidie uit sociale huur en de huursubsidie komen voornamelijk terecht bij de laagste twee inkomensquintielen, terwijl de door ons geschatte huurreguleringssubsidie en huurkorting uit vermogen (vermogenssubsidie) ook aan de hogere inkomensgroepen toekomen in Nederland. De Nederlandse huurtoeslag komt echter wel grotendeels terecht bij de eerste twee quintielen. Terwijl in Nederland elk quintiel binnen de huursector een quasi evenredig deel van het subsidiebedrag krijgt, vallen in Vlaanderen de huurders uit de twee hoogste quintielen en voor een groot deel ook degenen uit het derde quintiel, uit de boot. In Vlaanderen gaat het totaalbedrag van de twee onderscheiden

subsidies bijna in zijn geheel naar de eerste drie quintielen van de inkomensverdeling, terwijl dit in Nederland voor de drie onderscheiden subsidies circa 80% is.

Deze verdelingsresultaten voor de huursector vallen *beleidsmatig* goed te verklaren. In Vlaanderen kennen zowel de sociale huisvesting als de huursubsidie selectieve toelatingsvoorwaarden (met inkomensgrenzen). In het geval van de sociale huisvesting is de huurprijs ook direct gekoppeld aan het inkomen, waardoor de hoogte van de impliciete subsidie afneemt. In Nederland bestaat de relatie tussen inkomen en subsidie alleen voor de huurtoeslag, wat ook de enige maatregel is voor huurders die de Nederlandse overheid als een subsidie benoemt. De verdelingsuitkomst (niet gericht op de lagere inkomens binnen de huursector) komt voor Nederland tot stand omdat de door ons geschatte 'huurprijskortingen' uit de vermogens van verhuurders evenals de huurprijs-regulerings-subsidie niet gerelateerd zijn aan het huishoudinkomen. De huurregulering is immers historisch gezien afgestemd op de woningkwaliteit. Waarom verhuurders vervolgens de huren lager vaststellen dan mogelijk is volgens de regels van het woningwaarderingssysteem, is wellicht te verklaren vanuit de wens om betaalbare woningen aan te bieden (sociale verhuurders). Een andere verklaring zou kunnen zijn dat de maximale huurprijs volgens het woningwaarderingssysteem hoger is dan de markthuurlen in verschillende minder of niet-stedelijke woningmarkten. Tot slot kan ook gedacht worden aan het prijsdrukkende effect dat uit zou kunnen gaan van het op de woningmarkt dominerende huursegment met relatief lage huren.

Het is vooral in de *private huursector* dat we een groot verschil in subsidie-impact vaststellen tussen Vlaanderen en Nederland. De subsidiëring van de private huurders in Vlaanderen is verwaarloosbaar, terwijl de totale door ons geschatte subsidie voor private huurders in Nederland gemiddeld 71% bedraagt van de feitelijke gebruikskosten.

Nederland kent - met een aandeel van 30% in 2012 - relatief meer sociale *huurders* dan Vlaanderen (aandeel 6,7%). De sociale huurder in Nederland ontvangt een totale geschatte subsidie (de drie subsidies samen) die gemiddeld 60% bedraagt van de werkelijke huur. Voor de Vlaamse sociale huurder bedraagt de gemiddelde verhouding van de impliciete subsidie ten aanzien van de feitelijke huur 91%. Het bereik van de huursubsidie (huurtoeslag) in Nederland is tot slot veel groter dan in Vlaanderen, met één derde van de huurders versus 1,3% van de huurders die huren bij private verhuurders. Op vlak van subsidie-impact bestaat er in Vlaanderen duidelijk een dualiteit tussen private en sociale huur, terwijl er in Nederland een kleiner verschil is tussen beide sectoren. Waar in Vlaanderen de private huurder - in tegenstelling tot de sociale huurder - amper subsidies geniet, komen in Nederland de drie onderscheiden subsidies zowel terecht bij private als sociale huurders. Wel blijken de bedragen van de drie subsidies voor de begunstigden groter in de private dan de sociale huursector. Bij de huurtoeslag is het verschil tussen beide sectoren het geringst.

Vergelijken we het instrumentarium van *subsidies voor de eigenaar-bewoner*, dan blijkt dit veel uitgebreider te zijn in Vlaanderen dan in Nederland, waar er slechts een drietal subsidies onderscheiden wordt. Vlaanderen kent een aantal fiscale subsidies voor eigenaars volgens de primaire structuur (hypotheekaf trek, verlaagd btw-tarief, vermindering onroerende voorheffing en verlaagde registratierechten), maar ook renovatiepremies, sociale leningen en sociale koopwoningen. Als we de verdeling van deze subsidies voor eigenaar-bewoners vergelijken tussen Vlaanderen en Nederland over inkomensgroepen - met de primaire structuur als ijkpunt - dan blijkt dat deze in Vlaanderen sterker gericht is op de hogere inkomens dan in Nederland. Ook als men rekening houdt met de verdeling van

de eigenaar-bewoners over de inkomensquintielen. Als alle subsidies voor eigenaars worden samengeteld, ontvangen in Vlaanderen de twee hoogste quintielen elk circa 30% van het totaalbedrag. Dit is meer dan een evenredig volgens hun populatie-aandeel. Verder gaat circa 20% naar het middelste quintiel, terwijl de twee laagste quintielen - en voornamelijk quintiel 1 - een kleiner dan evenredig aandeel ontvangen. In Nederland ontvangen de quintielen daarentegen ongeveer het totaalbedrag dat op basis van hun populatie-aandeel verwacht kan worden. Dit betekent dat de twee hoogste quintielen samen meer dan 55% van het totaalbedrag ontvangen.

In Vlaanderen de *hypotheekaf trek* het grootste bereik en het grootste gemiddelde voordeel. Ook de andere fiscale subsidies kennen een relatief groot bereik in vergelijking met de aan inkomensvoorwaarden gekoppelde niet-fiscale subsidies. Van laatstgenoemde groep is enkel de impact van de renovatiepremie relatief sterk, omwille van de hoogte van de premies. Het algemene verdelingsresultaat in Vlaanderen wordt voornamelijk bepaald door de gerichtheid van de hypotheekaf trek - de subsidie met de grootste impact - op de hogere inkomens. De vermindering van registratierechten en onroerende voorheffing komen door hun koppeling aan bescheiden woningen minder sterk terecht bij de hoogste inkomensgroepen.

In Nederland wordt volgens het ijkpunt primaire structuur de hypotheekrenteaf trek niet als een subsidie beschouwd. Het vormt immers een onderdeel van het algemene stelsel, en geen afwijking ervan (zie vorige paragraaf). De subsidie met het grootste bereik - in termen van aandeel eigenaars - is de vrijstelling voor Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW). Verder kent ook de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) een relatief groot bereik. Van de drie eigenaarssubsidies levert de af trek wegens geen of geringe eigenwoningschuld gemiddeld het grootste voordeel op. De subsidie loopt op met het inkomen, ten gevolge van de verrekening aan marginale aanslagvoet. Deze subsidie kent evenwel een beperkt bereik, omdat het aandeel eigenaars zonder hypotheek - de voornaamste groep begunstigden - relatief klein is in Nederland.

De *twee sectoren samen* beschouwd, blijken in 2013 volgens de primaire structuur in Vlaanderen de gezinnen uit quintiel 2 en 3 minder dan evenredig vertegenwoordigd in de subsidieverdeling. De middelste inkomens vallen buiten de selectiviteit van de subsidies in de huursector en kunnen in mindere mate genieten van fiscale voordelen, omdat ze geen eigenaar zijn, een lager marginaal tarief kennen of minder geleend hebben. De cijfers van deze subsidieverdeling in 2013 liggen sterk in lijn met deze voor 2008 (Heylen & Winters, 2012). In Nederland blijkt daarentegen dat het aandeel van het totale subsidiebedrag dat naar het laagste inkomensquintiel gaat bijna dubbel zo hoog (40%) dan evenredig (20%) uitvalt, terwijl de hoogste quintielen minder krijgen dan een evenredig aandeel. Dit resultaat is het gevolg van de hogere subsidiebedragen in de huur- dan de eigendomssector, aangezien binnen de sectoren de subsidies wel evenredig verdeeld zijn over de inkomensgroepen.

Wat de *stedelijkheidsgraad* betreft hebben we voor zowel Vlaanderen als Nederland gewerkt met drie categorieën. Voor *Vlaanderen* werd de RSV-indeling herleid tot de volgende indeling: grootstedelijk gebied (Antwerpen en Gent), buitengebied en matig tot sterk stedelijk gebied (de overige RSV-categorieën). We vonden dat de gemiddelde sociale huurprijs in de grootsteden lager uitvalt dan in de andere twee gebieden, als gevolg van een oververtegenwoordiging van lagere inkomensgezinnen. De hoogte van de sociale huurprijs is immers sterk inkomensgerelateerd. Doordat de theoretische huur (geschatte marktaandeel) ook lager uitvalt in de grootsteden - als gevolg van een oververtegenwoordiging van kleinere woningtypes (appartementen) - blijkt de gemiddelde subsidie er toch lager uit te vallen dan in de andere twee gebieden. Voor de begunstigden van de huursubsidie zijn de subsidie-

verschillen naar stedelijkheidsgraad minder uitgesproken. Voorts blijken de sociale huurders (licht oververtegenwoordigd in de grootsteden terwijl de ontvangers van een huursubsidie ondervertegenwoordigd zijn in het buitengebied).

Wat de eigenaar-bewoners in Vlaanderen betreft komen de begunstigden van de hypotheekaf trek quasi even sterk voor in elk gebiedstype. De gemiddelde hypotheekaf trek ligt in de grootsteden wel meer dan 100 euro/jaar lager dan in de andere gebieden, als gevolg van een zwakker inkomensprofiel (en bijgevolg een lagere gemiddelde aanslagvoet). Door een hogere renovatie-activiteit komt de subsidie door btw-verlaging (bij renovatiewerken) relatief meer voor in de grootsteden. In dit gebied is er ook een duidelijke oververtegenwoordiging van de begunstigden van de vermindering van de onroerende voorheffing en de registratierechten (klein beschrijf), als gevolg van een hoger aandeel bescheiden woningen. Ook wat de (bijzondere) sociale leningen betreft is er een oververtegenwoordiging van begunstigden in het grootstedelijk gebied, vooral bij het Vlaams Woningfonds. De verdeling van de woonsubsidies kent dus naast een inkomens- ook een duidelijke ruimtelijke dimensie. Van elke subsidie (ook de hypotheekaf trek) kennen de grootsteden het grootste aandeel begunstigden.

De *stedelijkheidsgraad* voor *Nederland* kent de volgende drie categorieën: de vier grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) met bijna 530 000 huurders en bijna 400 000 eigenaar-bewoners, matig tot sterk stedelijk met ruim 1,4 miljoen huurders en ruim 2,2 miljoen eigenaar-bewoners en gering stedelijk met bijna 600 000 huurders en bijna 1,5 miljoen eigenaar-bewoners. Vanwege deze verdeling van de huishoudens naar stedelijkheidsgraad zijn ook de meeste begunstigden in het matig tot sterk verstedelijkt gebied gehuisvest.

De geschatte subsidie voor *huurders* uit het vermogen van de verhuurders heeft in elke stedelijkheidsgraad het grootste bereik. De een na grootste subsidie gemiddeld gaat ook naar de geschatte vermogenssubsidie, maar in gering stedelijk gebied is deze gemiddeld het grootst. Verwacht mag worden dat dit veroorzaakt wordt doordat de feitelijke huur in een dergelijke omgeving flink lager is dan de geschatte markthuur van een woning met een gedereguleerde huurprijs en dan de maximaal mogelijk huur van een woning met een gereguleerde huurprijs. Daar staat tegenover dat de geschatte subsidie als gevolg van huurregulering in de vier grote steden gemiddeld het grootst is. Hier heeft de huurregulering het grootste effect, zoals verwacht mag worden. Immers, schaarste zal tot uiting komen in hogere (huur)prijzen bij ontbrekende regulering. Voor de begunstigden van de huurtoeslag zijn de verschillen minder uitgesproken, hoewel in de vier grote steden het bedrag gemiddeld het hoogst is. Aangezien de feitelijke huur gemiddeld het laagst is in de vier grote steden, zal het lage inkomen hier de doorslag geven.

Wat het bereik betreft van de drie subsidies voor eigenaar-bewoners volgt dit naar stedelijkheidsgraad het landelijke beeld van hoog naar laag: de vrijstelling belasting KEW, de lage rentevoet vanwege NHG en de aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld. De laatste subsidie heeft het grootste bereik in het landelijk gebied. Dit impliceert dat in landelijk gebied naar verhouding de meeste eigenaar-bewoners hun hypotheek hebben afgelost. In de vier grote steden is er een gebrek aan waarnemingen in de laagste twee quintielen bij de aftrek wegens een of geringe eigenwoningschuld, hetgeen impliceert dat huishoudens met een lager inkomen in de grote stad niet in een koopwoning wonen. Wat de bedragen betreft liggen deze vrij dicht bij elkaar, zoals ook al eerder geconstateerd.

Zo kunnen we concluderen dat naast inkomen en de eigendomssectoren, ook de stedelijkheidsgraad een verklarende dimensie is. Subsidies toerekenen blijft echter een relatieve benadering die sterk afhangt van het subsidie-ijkpunt dat gehanteerd wordt en derhalve een technische invalshoek kent.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Aannamen voor de gebruikskostenberekeningen

B1.1 Eigendomssector

Variabele	Vlaanderen 2013	Nederland 2012 (peildatum 1 januari 2012)
Rente vreemd vermogen	Berekend a.d.h.v. volgende gegevens uit het GWO 2013: huidige rentevoet lening, looptijd lening en geleend bedrag. Aannames: vaste rentevoet en vaste annuïteit	Variabele beschikbaar in WoON 2012
Fiscaal effect vreemd vermogen	Gewone en bijkomende renteaftrek en kapitaalaftrek berekend a.d.h.v. volgende gegevens uit GWO: kapitaalaflossing, rente, geleende som, jaar van de lening, kadastraal inkomen, netto belastbaar inkomen, aantal kinderen, huishoudtype Vanaf 2005: woonbonus	Variabelen van eigenwoningforfait en rente beschikbaar voor het jaar 2011 in WoON 2012, maal het belastingtarief
Eigen vermogen	Berekend als waarde van de woning (bevraagd in het GWO) minus vreemd vermogen.	Taxatiewaarde (WOZ-waarde) per 1 januari 2011
Belasting bij aankoop bestaande woning	Registratierechten: 12,5 en 6% (bescheiden woning, gedefinieerd door kadastraal inkomen) van de aankoopprijs vóór 2002; 10 en 5% (bescheiden woning) vanaf 2002	Overdrachtsbelasting voor bestaande woningen: 6% van aankoopprijs voor overdracht alle jaren tot en met 2011, aangezien datum van aankoop onbekend; 2% van aankoopprijs voor overdracht vanaf 2012 (Haffner et al., 2014a). Meegefinancierd met eigen vermogen
Belasting bij aankoop nieuwbouw-woning	Btw: 21%	Btw voor nieuwbouwwoning: bandbreedte van 19% (meest recent rondom 1 januari 2012) tot 12% (m.i.v. 1969); meegefinancierd met eigen vermogen. Standaard Btw-tarief sinds: Standaard btw-tarief sinds: 1 oktober 2012 21% 1 januari 2001 19% 1 oktober 1992 17,5% 1 januari 1989 18,5% 1 oktober 1986 20% 1 januari 1984 19% 1 oktober 1976 18% 1 januari 1973 16% 1 januari 1971 14% 1 januari 1969 12% Aanname: btw-tarief verandert per 1 januari van het jaar daarop, omdat maand van oplevering onbekend is, alleen jaar van oplevering van de woning
Aankoopprijs of prijs bouwproject	Beschikbaar in GWO 2013	Variabele beschikbaar in WoON 2012

B1.1 Eigendomssector (vervolg)

Variabele	Vlaanderen 2013	Nederland 2012 (peildatum 1 januari 2012)
Resterende hypotheeksom	Berekend a.d.h.v. volgende gegevens uit het Grote Woononderzoek: huidige rentevoet lening, looptijd lening en geleend bedrag. Aannames: vaste rentevoet, vaste annuïteit	Variabele beschikbaar in WoON 2012
Rente eigen vermogen	2,43% (Lineaire obligatie of OLO op 10 jaar, gemiddelde voor 2013) (Nationale Bank van België)	2,98% (2011; gemiddelde marktrentevoet per jaar op tienjarige staatsobligatie) (DNB, marktrentevoeten: http://www.statistics.dnb.nl/index.jsp?lang=nl&todo=Rentes&service=show&data=121&type=y&cur=&s=3.1.1&begin1=2008&end1=2012# ; 21 oktober 2014)
Fiscaal effect eigen vermogen	Roerende voorheffing op rente obligaties = 25% (in 2013)	Benaderd met het Box 3 tarief in de inkomstenbelasting voor inkomen uit vermogen = 30%
Waardeontwikkeling	Gemiddelde ontwikkeling op korte termijn: laatste 5 jaar (2008 t/m 2012), opgedeeld naar woningtype (appartement, kleine of middelgrote woning, grote woning) en provincie (bron ADS). Gemiddelde ontwikkeling op lange termijn: Periode 1955-2012, opgedeeld naar woningtype (appartement, kleine of middelgrote woning, grote woning) en provincie (bron ADS).	Gemiddelde ontwikkeling per jaar berekend per provincie o.b.v. CBS gegevens (http://statline.cbs.nl/StatWeb/search/?LA=NL:&Q=woningprijzen ; 21 oktober 2014): <ul style="list-style-type: none"> • Vanaf 1995-2010 • Laatste vijf jaar (2006-2010) Voor de kortere periode loopt de bandbreedte voor de provincies van -0,8 tot 1,1%; en voor de langere periode van 6,9 tot 11,8%
Beheerskosten:		
Afschrijvingen	0,85% van de waarde van de woning (Conijn, 1995)	0,85% van de waarde van de woning (Conijn, 1995)
Opstalverzekering	Geen gegevens beschikbaar	Variabele beschikbaar in WoON 2012
Erfpacht	Geen gegevens beschikbaar	Variabele beschikbaar in WoON 2012
Eigenaarsdeel onderhoud	Onderhoudskosten eigenaarsdeel zijn geschat o.b.v. PSBH 2001, rekening houdend met aantal woonvertrekken en geïndexeerd. Onderhoud door eigenaar berekend als: (gem. onderhoudsuitgaven eigenaars – gem. onderhoudsuitgaven huurders)/gem. onderhoudsuitgaven eigenaars. Ratio = 0,58	1% van aankoopwaarde (Nibud advies: http://www.nibud.nl/uitgaven/wonen/huis-kopen.html ; 5 juli 2013)
Eigenaarsdeel belasting op onroerende zaken	Berekend o.b.v. GWO 2013	Variabele beschikbaar in WoON 2012

B1.2 Huursector

Variabele	Vlaanderen 2013	Nederland 2009 (peildatum 1 januari 2009)
Huur	Variabele beschikbaar in GWO 2013 (private huur) en VMSW databank (sociale huur)	Variabele beschikbaar in WoON 2012
Huursubsidie*	Huursubsidie beschikbaar in databank Agentschap Wonen-Vlaanderen. Theoretische sociale huur beschikbaar in VSMW databank sociale huur.	Huurtoeslag variabele beschikbaar in het WoON 2012

* Technisch gesproken gaat het niet over gebruikskosten in de zin van user cost of capital zodra er een subsidie voor de bewoner wordt verstrekt.

Bijlage 2 Veronderstellingen voor de subsidieberekeningen

B2.1 Nederland

B2.1.1 Eigendomssector

Subsidie	Omschrijving	Theoretische gebruikskosten	Feitelijke gebruikskosten
NHG	Door overheidsgarantie op hypotheek naar financier toe, is het risico voor financier lager. Geldt tot bepaalde koopsommen, indien eigenaar-bewoner daar gebruik van maakt	Verhoging van theoretische gebruikskosten. Subsidie: 0,5%-punt lagere rente (voordeel kan oplopen tot 0,6 volgens WEW; https://www.nhg.nl/consument/ik-wil-een-woning-kopen/wat-is-nhg.html ; 5 juli 2013) gecorrigeerd voor renteaftrek	Geen invloed
Belastinguitgave I: vrijstelling rechten op bepaalde kapitaalsuitkeringen = vrijstelling van belasting van Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW)	Vrijstelling spaartegoed bij kapitaalverzekering eigen woning (KEW) bij spaar-, beleggings- en levenhypotheek: Over het vermogen in de kapitaalverzekering geen belasting betaald terwijl dit bij normale kapitaalverzekeringen wel is. Het vermogen maal 1,2% (box 3) is eigenlijk subsidie	Verhoging van theoretische gebruikskosten. De belastinguitgave wordt per huishouden geschat o.b.v. de hypotheekvorm. In totaal voor alle huishoudens in kwestie komt deze neer op ruim 725 mln. euro. Daarmee is de schatting iets lager dan de 800 mln. schatting voor 2011 van het Ministerie van Financiën (2012)	Geen invloed
Belastinguitgave II: aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld	Aan eigenaar-bewoners zonder schuld of met een lage schuld wordt een aftrek toegekend ter hoogte van het verschil tussen het eigenwoningforfait en de betaalde rente over de eigenwoningschuld. Hierdoor hoeven eigenaar-bewoners met geen of een lage schuld per saldo geen belasting te betalen over de inkomsten uit eigen woning. Gerealiseerde belastinguitgave komt neer op bijna 350 miljoen euro (Ministerie van Financiën, 2012) als verschil tussen theoretisch en feitelijke gebruikskosten	Verhoging van theoretische gebruikskosten. Bijtellling van bedrag aan eigenwoningforfait maal belastingtarief 2011, nog los van of er daadwerkelijk belasting wordt betaald over eigenwoningforfait	Feitelijke belastingheffing over eigenwoningforfait maakt deel uit van feitelijke gebruikskosten via feitelijk fiscaal effect (dat ook 0 euro kan bedragen als de hypotheek is afgelost)

B2.1.2 Huursector

Subsidie	Omschrijving	Theoretische gebruikskosten	Feitelijke gebruikskosten
Huurtoeslag	Verschil tussen kale huur en huur na huurtoeslag (netto huur)	Geen invloed	Variabele beschikbaar in het WoON 2009
Subsidie van de geschatte markthuur	Verschil tussen de geschatte theoretische huurprijs en de feitelijke huurprijs uit het WoON 2012 en onderverdeeld op basis van schattingen naar:		
1) Huurreguleringskorting	<p>Verschil tussen theoretische huur en maximaal veronderstelde mogelijke huur volgens de punten van het woningwaarderingsstelsel.</p> <p>Voor een woning met een gereguleerde huur gaat het om de maximaal toegestane huur.</p> <p>Voor een woning met een gedereguleerde huur wordt verondersteld dat hier geen subsidiëring plaats vindt, omdat bij gebrek aan maximale huur de verhuurder 'vrijwillig' de feitelijke huur laag houdt, er dus een vermogenssubsidie verstrekt wordt (zie hierna)</p>	<p>Geschatte markthuur:</p> <p>feitelijk rendement verhuurder is verondersteld op 6% (in navolging van Conijn et al. (2014) is aansluiting gezocht bij huidige woninginvesteringsmarkt).</p> <p>Prijsstijging van 3%, onderhoudskosten van 1,4% en overige kosten van 0,2% (Romijn en Besseling, 2008) levert gebruikskosten van 4,6% van WOZ-waarde</p>	Geen invloed
2) Verhuurders- of vermogenskorting op huur	Verschil tussen maximaal veronderstelde mogelijke huurprijs volgens het woningwaarderingsstelsel en de feitelijke kale huur bij een huurwoning met een gereguleerde huurprijs en verschil tussen geschatte markthuur en feitelijke kale huur voor een woning met een gedereguleerde huurprijs	Geen extra invloed	Geen invloed

Bijlage 3 Grenzen van equivalente inkomensquintielen

B3.1 Vlaanderen

Grens tussen 2 quintielen van equivalent belastbaar inkomen			
1-2	2-3	3-4	4-5
13 644	19 280	26 740	37 280

Bron: GWO 2013

B3.2 Nederland

Grens tussen 2 quintielen van equivalent besteedbaar inkomen			
1-2	2-3	3-4	4-5
14 811	18 745	23 095	29 419

Bron: WoON 2012, eigen berekening

Bijlage 4 Totaalbedragen per subsidie

Deze bijlage toont de verdeling van de totaalbedragen van de verschillende in hoofdstuk 6 onderscheiden subsidies voor huurders en eigenaars in Nederland (paragraaf B4.1 en B4.2) over de inkomensquintielen van de bevolking. De gemiddelden voor alle huishoudens per eigendomssector worden in deze paragraaf gewogen met het aantal huishoudens per quintiel en gesommeerd. De vergelijking van de subsidies tussen de eigendoms- en huursector vindt plaats in paragraaf 6.3.

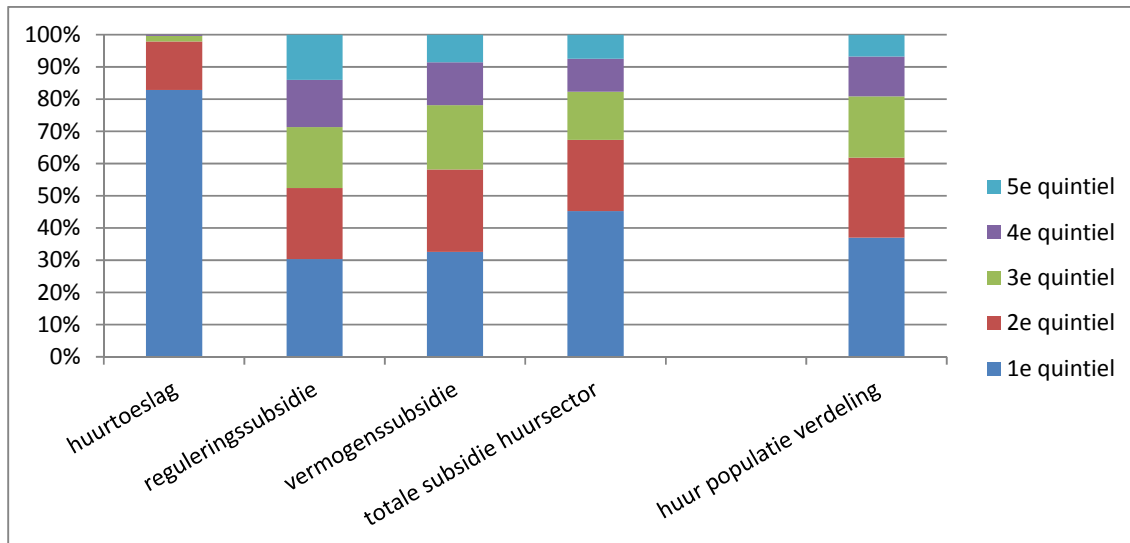
Deze resultaten voor Vlaanderen zijn terug te vinden in een recente verdelingsstudie van woonsubsidies (Heylen, te verschijnen).

B4.1 Nederland – huur

Figuur B1 toont de verdeling van totaalbedragen van de drie subsidies voor huurders over de inkomensquintielen van de bevolking. De meest rechtste staaf van figuur 2 toont de verdeling van de huurders over de quintielen. Deze maakt duidelijk dat de huurders vooral (ruim 80% van hen) in de eerste drie quintielen (van de bevolking) te vinden zijn. De (geschatte) subsidies kennen dan ook het grootste bereik in deze drie quintielen. Het bereik is het grootst (bijna 100% van de huurders) voor de huurtoeslag waarvan de inkomensafhankelijkheid duidelijk zichtbaar is. De huurtoeslag wordt gevolgd door de vermogenssubsidie (80%) en de geschatte huurreguleringsubsidie (ruim 70%). De huurreguleringsubsidie komt derhalve in vergelijking met de andere twee subsidies het meest terecht in quintielen 4 en 5.

Wanneer we alle subsidies voor huurders samen nemen, zien we de optelsom van deze effecten terug in de totale staaf (de tweede van rechts). Per saldo krijgt vooral quintiel 1 (en 5) iets meer subsidie en de overige quintielen iets minder subsidie dan op grond van de populatieverdeling te verwachten is.

Figuur B1 Subsidies in de huursector voor de huurders, totaalbedragen naar quintielen van equivalent inkomen van alle huishoudens en verdeling van de bevolking over de inkomensquintielen (in %), Nederland, 1 januari 2012



Bron: WoON 2012/eigen bewerking (N=ruim 2,5 miljoen huurders in totaal)

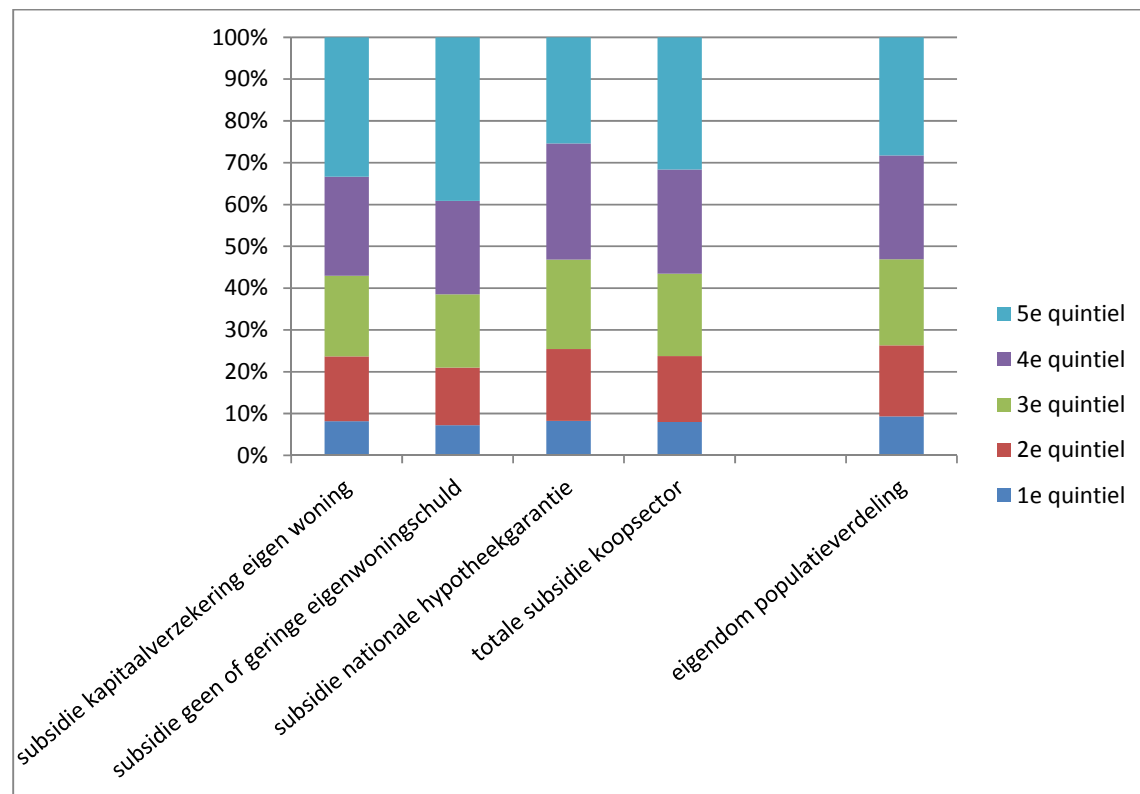
B4.2 Nederland – eigendom

Figuur B2 geeft de verdeling weer van het bedrag aan subsidies in de eigendomssector voor de huishoudens over de inkomensquintielen van alle huishoudens. Het verschil met de huursector uit de vorige paragraaf is helder. Kennen de subsidies in de huursector het grootste bereik in de eerste drie quintielen (80%) is het in de koopsector bijna andersom, bijna 80% van de subsidies gaan naar de drie quintielen met de hoogste inkomens. Dit geldt het meest voor de subsidie als gevolg van geen of geringe eigenwoningschuld. Het resultaat kan verklaard worden doordat in het quintiel met de hoogste inkomens 40% van de subsidie terecht komt. Hier zijn de meeste eigenaar-bewoners te vinden van alle quintielen en ook de meeste eigenaar-bewoners zonder hypotheek (bijna 137 000 huishoudens). De oplopende tarieven van de inkomstenbelasting - waardoor hogere inkomens hogere subsidies kennen - leveren een bijkomende verklaring. Deze redenen zijn ook van toepassing voor de subsidie KEW die voor ruim 30% in het quintiel met de hoogste inkomens de grootste impact heeft.

De NHG-rentesubsidie daarentegen heeft de grootste impact in de eerste drie decielen, aangezien daar bijna de helft van de subsidie terecht komt, vooral in quintiel 2 en 3. Het effect is met ongeveer 25% het grootst in quintiel 4.

De gezamenlijke verdeling van de drie subsidies in de koopsector over de inkomensquintielen van de bevolking (tweede staaf van rechts in Figuur B2) komt per saldo redelijk overeen met de verdeling van de eigenaars over de quintielen (meest rechtse staaf in Figuur B2). Men ontvangt ongeveer het totaalbedrag dat op grond van het populatieaandeel verwacht kan worden, hoewel dit in het hoogste quintiel lichtelijk hoger uitvalt ten koste van vooral de laagste drie quintielen.

Figuur B2 Subsidies van alle tegemoetkomingen op het vlak van eigendom, volgens ijkpunt primaire structuur, voor de eigenaars, totaalbedragen naar quintielen van equivalent inkomen van alle huishoudens en verdeling van de bevolking over de inkomensquintielen (in %), Nederland, 1 januari 2012



Bron: WoON 2012/eigen berekeningen (N=ruim 4 miljoen eigenaars in totaal)

Bibliografie

- Agentschap Wonen-Vlaanderen** (2013), *Premies*, <https://www.wonenvlaanderen.be/premies>
- Cnossen S.** (1990) *hervorming van de inkomenstenbelasting – een internationaal perspectief*, Kluwer, Deventer, uit Geschriften van de Vereniging voor Belastingwetenschap, no. 182.
- Companen** (2010), *Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2010*, DGWWI, Den Haag, 11 november
- Conijn J.B.S.** (1995) *Enkele financeel-economische grondslagen van de volkshuisvesting*, Delftse Universitaire Pers, Delft, dissertatie.
- Conijn Johan, Kramer Bert, Rouwendal Jan & Schilder Frans** (2014) *Verzilveren van overwaarde. De mogelijkheden van het woningbezit in de bekostiging van wonen, zorg en pensioen*, Amsterdam School of Real Estate, Amsterdam.
- De Decker P.** (2000), 'Wie geniet van de overheidsuitgaven voor wonen in Vlaanderen?', *Ruimte & Planning*, vol. 20, nr. 1, p. 8-35.
- Decoster A.** (2013), 'Vrijdenken over een belastinghervorming Het hoofdstuk Belastingdossier', *De Gids*, april, p. 5-21.
- Deleeck H., Huybrechts J. & Cantillon B.** (1983), *Het Matteüeffect De ongelijke verdeling van de sociale overheidsuitgaven in België*, Kluwer, Antwerpen.
- Demal-Durez M.** (1982), *De begunstigen van het sociaal huisvestingsbeleid*, Nationaal Instituut voor de Huisvesting, Brussel, 184 p.
- Flood J. & Yates J.** (1989), 'Housing subsidies and income distribution', *Housing Studies*, vol. 4, nr. 3, p. 193-210.
- Goeyvaerts G. & Vastmans F.** (2014), *Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen. Deel 2: budgettaire analyse van instrumenten*, KU Leuven - Centrum voor Economische Studiën (CES).
- Goode, Richard** (1977) The economic definition of income, in: Pechman, Joseph, A., **Comprehensive Income Taxation**, The Brookings Institution, Washington, D.C., pp. 1-30, Studies of Government Finance Series.
- Haffner M.** (1999), *Kosten en Uitgaven van Eigenaar-Bewoners-Een fiscaal-economische vergelijking tussen West-Europese landen*, Press, Delft University.
- Haffner M.** (2002), 'Dutch Personal Income Tax Reform 2001: An Exceptional Position for Owner-occupied Housing', *Housing Studies*, vol. 17, n° 3, pp. 521-534.
- Haffner M.** (2006), 'Fabels over de hypotheekrenteaf trek Een kijkje over de grens', *Real Estate Magazine*, vol. 48, nr. 3, p. 14-17.
- Haffner M. & Boumeester H.J.F.M.** (2010), 'The Affordability of Housing in the Netherlands: An Increasing Income Gap Between Owning and Renting?', *Housing Studies*, vol. 25, n° 6, pp. 799-820.
- Haffner Marietta & De Vries Paul** (2010), 'Dutch house prices and tax reform', in: Miranda Stewart (ed.) *Housing and Tax Policy*, Australian Tax Research Foundation, Sydney, pp. 151-173, republished in De Vries Paul (2010), <http://repository.tudelft.nl/view/ir/uuid%3A57c33fa8-a663-47cf-a63b-dcef16429edc/>.
- Haffner M. & Heylen K.** (2008), *Betaalbaarheid van het wonen Gebruikskosten in Vlaanderen en Nederland*, Steunpunt Ruimte en Wonen.
- Haffner M. & Heylen K.** (2011), 'User costs and housing expenses Towards a more comprehensive approach of affordability', *Housing Studies*, vol. 26, n° 4, pp. 1-22.

- Haffner M. & Heylen K.** (2014), *De verdeling van de woonsubsidies. Vlaanderen en Nederland vergeleken*, Steunpunt Wonen, Leuven.
- Haffner M. & Oxley M.J.** (1999), 'Housing subsidies: definitions and comparisons', *Housing Studies*, vol. 14, n° 2, pp. 145-162.
- Haffner Marietta, Van der Veen Menno & Bounjouh Hafida** (2014a) *National Report for the Netherlands*, Delft University of Technology, Deliverable No. 3.2 for FP7 project TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe (grant agreement no. 290694).
- Haffner Marietta, Van den Broeck Katleen & Winters Sien** (2014b) Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen. Deel I Literatuur en Instrumenten, CES-KU Leuven, <http://www.econ.kuleuven.be/drc/CES/research/rapporten-workshop-woonfiscaliteit>.
- Haffner M., Hoekstra J., Oxley M. & Van der Heijden H.** (2009), *Bridging the gap between market and social rented housing in six European countries*, IOS Press BV, Amsterdam, <http://repository.tudelft.nl/view/ir/uuid:d35c0ed4-7874-4413-8b90-25352ec8c980>
- Hancock K. & Munro M.** (1992), 'Housing subsidies, inequality and affordability: evidence from Glasgow', *Fiscal Studies*, vol. 13, n° 4, pp. 71-97.
- Heylen K., Le Roy M., Vanden Broucke S. Vandekerckhove B. & Winters S.** (2007), *Wonen in Vlaanderen De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningschouwing 2005*, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Brussel.
- Heylen K. & Winters S.** (2012), *De verdeling van de subsidies op vlak van wonen in Vlaanderen*, Steunpunt Ruimte en Wonen, Leuven.
- Heylen K.** (2013a), *Subsidies bij sociale koopwoningen in Vlaanderen*, Steunpunt Wonen, Leuven.
- Heylen K.** (2013b), 'Distributional impact of housing subsidies in Flanders', *International Journal of Housing Policy*, vol. 13, n° 1, pp. 45-65.
- Heylen K.** (te verschijnen), *Woonsubsidies in Vlaanderen. Verdelingsanalyse voor 2013*, Steunpunt Wonen, Leuven.
- Hills J.** (1991), *Unravelling Housing Finance: Subsidies, Benefits and Taxation*, Clarendon Press, Oxford.
- Hoge Raad van Financiën, afdeling 'Fiscaliteit en parafiscaliteit'** (2002), *Advies over de aftrekken bij de personenbelasting*, november.
- Jorgenson Dale W.** (1963), 'Capital theory and investment behavior', *The American Economic Review*, vol. 53, pp. 247-259.
- Jorgenson Dale W.** (1967), 'The theory of investment behavior', in R. Ferber, *Determinants of Investment Behavior*, National Bureau of Economic Research, New York, pp. 129-155.
- Mahieu B., Heyndels B., Burssens J., Goeminne S. & Smolders C.** (2012), 'Een analyse van de relatie tussen KI en woningprijzen in de Vlaamse Centrumsteden', *Documentatieblad Federale Overheidsdienst Financiën*, jrg. 72, nr. 2, 2^e kwartaal, pp. 167-221.
- McDaniel Paul, R. & Surrey Stanley, S.** (1985), *International Aspects of Tax Expenditures: A Comparative Study*, Kluwer Law and Taxation Publishers, Deventer, Series on International Taxation, no. 5.
- Meulemans B., Geurts V. & De Decker P.** (1996), *Wonen in Vlaanderen Onderzoek naar de doelgroepen van het woonbeleid*, Afdeling Woonbeleid, Brussel.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties** (2013) *Parameters huuroeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels en inkomensafhankelijke huurverhoging en liberalisatiegrens 2014*, Den Haag, MG 2013-03.
- Ministerie van Financiën** (1987), *Belastinguitgaven in de Nederlandse inkomstenbelasting en de loonbelasting*, 's-Gravenhage.
- Ministerie van Financiën** (2010a), *Wijzigingen in de belastingheffing met ingang van 1 januari 2011*, Den Haag.
- Ministerie van Financiën** (2010b), *Miljoenennota 2010*, Den Haag.

- Ministerie van Financiën** (2012), *Nota over de toestand van 's rijks financiën. Aangeobden 18 september 2012. Bijlagen bij de Miljoenennota 2013*, Den Haag, no. 2.
- Oxley M. & Haffner M.** (2010), *Housing taxation and the subsidies: international comparisons and the options for reform*, Joseph Rowntree Foundation, Joseph Rowntree Foundation Housing Taskforce, York, <http://www.jrf.org.uk/publications/housing-taxation-subsidies>
- Romijn G. & Besseling P.** (2008), *Economische effecten van regulering en subsidiering van de huurwoningmarkt*, CPB, Den Haag.
- Sommerhalder Ruud, A.** (1996) *Comparing Individual Income Tax Reforms: A Dutch Perspective*, International Bureau of Fiscal Documentation, Amsterdam, dissertation.
- Tijdelijke Commissie Huizenprijzen** (2013), *Kosten Koper. Eindrapport – Een reconstructie van 20 jaar stijgende huizenprijzen*, Tweede Kamer der Staten-Generaal, Den Haag.
- Van den Brakel M. & Moonen L.** (2012), 'Huurtoeslag: wie krijgt hoeveel?', *Sociaaleconomische trends*, (1^e kwartaal), p. 9-19.
- Van Ewijk Casper, Jacobs Bas & De Mooij Ruud** (2006a), 'Doelmatigheidswinst van minder hypotheek-renteaftrek', *ESB*, 91, nr. 4489, p. 292-295.
- Van Ewijk Casper, Koning Martin, Lever Marcel & De Mooij Ruud** (2006b), *Economische effecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning*, CPB, Den Haag.
- VMSW** (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) (2013), *Huren via een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM)*, <http://www.vmsw.be/nl/particulieren/huren-via-een-shm>
- Walker B. & Marsh A.** (1993) The Distribution of Housing Tax-expenditures and Subsidies in an Urban Area, *Urban Studies*, vol. 30, n° 9, pp. 1543-1559.
- Winters S., Haffner M., Heylen K., Tratsaert K., Van Daalen G. & Van Damme B.** (2007), *Op weg naar een nieuw Vlaams sociaal huurstelsel*, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Woonbeleid, Brussel, 240 p.